

Exposé

Einfamilienhaus in Bremen

**1727 m² Grundstück mit Einfamilienhaus, altem
Baumbestand sowie Teich**



Objekt-Nr. **OM-270162**

Einfamilienhaus

Verkauf: **378.000 €**

Ansprechpartner:
Skiera

Brokkampweg 4
28719 Bremen
Bremen
Deutschland

Baujahr	1964	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	1.727,00 m ²	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	134,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Immobilie steht ab sofort zum Verkauf. Zum Verkauf steht ein 1727 m² großes Grundstück mit Einfamilienhaus, Teich und altem Baumbestand. Momentan ist das Haus in zwei Wohnungen aufgeteilt. In dieser Konfiguration sind die 11 Räume auf 5 Zimmer + 2 Küchen & 2 Bäder + Abstellraum + Flur aufgeteilt. Bei Nutzung als Einfamilienhaus kann eine Küche als Zimmer genutzt werden. Die Terasse ist teils überdacht. Das Haus wurde 1964 erbaut und wird mit einer Gas-Therme beheizt. Ein bis 04.2031 gültiger Energieausweis liegt vor. Ein Carport bietet Abstellraum für ein Fahrzeug: 2,42 m Breit; 2,10 m Hoch; 5,73 m Lang. Zwei Geräte-/Gartenhäuschen stehen zur Verfügung um Gartenmöbel, Fahrräder, Gartengeräte u.a. unterzubringen. Der Heizungskeller lässt sich als Hauswirtschafts-, Hobby- und Werkraum nutzen. Der Garten bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten. Außenbeleuchtung, Außensteckdosen und Gartenwasser erleichtern die Gartenarbeiten. Die Vorinstallation für eine Wippe und eine Schaukel, ein Fundament für eine Wäschespinne sowie ein Zählerhäuschen ergänzen die Außeninstallationen. Alter Baumbestand ermöglicht es die Sommertage in natürlichem Schatten zu genießen. Ein großer Teich im hinteren Grundstücksteil bietet weitere Gestaltungsmöglichkeiten.

Eine Bebauung wäre vermutlich gemäß § 34 Baugesetzbuch möglich. In diesem Falle wäre im vorderen Bereich ein deutlich größeres Haus möglich und / oder im hinteren Bereich ein weiteres Haus. Details zur Bebaubarkeit finden sich unter "Sonstiges".

Weitere Details finden Sie auch im Bereich Dokumente (Exposé als pdf Datei).

Ausstattung

Haus:

Buderus Gas-Brennwert-Heizung aus dem Jahre 2010

Heizungskeller zur Nutzung als Hauswirtschafts-, Hobby- und Werkraum

teilüberdachte Terrasse

sonnendurchflutetes Wohnzimmer nach Süden und Westen

Parkettfußboden in den Zimmern der vorderen EG-Wohnung außer Bad und Windfang

Fliesen in Bad, Küche und Esszimmer im EG

Bad im EG mit Fenster, Badewanne und Waschmaschinenanschluss

Holzfenster (Meranti) mit Isolierverglasung

Eingangstüren aus Holz (Meranti/Glas)

Teppichfußboden auf der Treppe und im OG

Bad im OG mit Veluxfenster und Dusche

drei Veluxfenster mit Isolierverglasung im OG

komplett unterkellert mit halbhohem Keller (ca. 1,30 m) dadurch kostengünstiger Zugang zur gesamten Infrastruktur:

Zuwasser, Abwasser, Gas, Elektro, Telephon/Internet

Garten:

großer Garten

Stahlgartenpforte

Carport

2 Gartenhäuschen

alter Baumbestand

eigener Teich

Außenbeleuchtung am Haus

Außensteckdosen am Haus

Gartenwasser am Haus

separates Zählerhäuschen für die beiden Stromzähler in der Mitte der östlichen Grundstücksgrenze

Bausubstanz, Sanierungen, Energieausweis:

vgl. Exposé

Weitere Details finden Sie auch im Bereich Dokumente (Exposé als pdf Datei).

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad

Sonstiges

Eine Bebauung wäre laut unverbindlicher mündlicher Einschätzung des Bauamtes voraussichtlich gemäß § 34 Baugesetzbuch möglich: also eine Bebauung, die sich „in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt“.

Damit kann voraussichtlich die nach Osten gelegene Wohnbebauung als Maßstab für die bauliche Nutzung herangezogen werden. Ein Neubau im Süden (vorne) könnte daher vermutlich auf der gleichen Flucht wie die Nachbarhäuser gebaut werden. Also etwas weiter vorne wie das vorhandene Gebäude. In diesem Falle wäre im vorderen Bereich ein deutlich größeres Haus möglich. Im hinteren Bereich könnte zusätzlich oder alternativ ein weiteres Haus errichtet werden.

Wenn die nach Osten gelegene Wohnbebauung als Maßstab verwendet wird, ergeben sich folgende Anhaltspunkte für das Maß einer möglichen baulichen Nutzung:

GRZ (Grundflächenzahl): ca. 0,4 - ca. 0,5

GFZ (Geschoßflächenzahl): ca. 0,18 - ca. 0,23

Anzahl der Vollgeschosse: 1

Dachform: Satteldach ggf, Pultdach oder Flachdach möglich

Rechtssicherheit gibt eine Bauvoranfrage !

Weitere Informationen und Dokumente stellen wir Ihnen gerne nach Bedarf zur Verfügung.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr im Ortsteil Bremen-Burg. Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel, diverse Ärzte, Schulen, weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Verkehrsmittel (Bus und Bahn) sind fußläufig in 10 bis 15 Min. erreichbar. Weitere Nahversorgung kann in 10 bis 15 Min. mit dem Fahrrad erreicht werden. Der Bremer Hauptbahnhof ist in 10 Minuten Bahnfahrt vom Bahnhof Bremen-Burg zu erreichen. Über die A 270 sind Sie in kurzer Zeit direkt in Vegesack oder über die A 27 in der Bremer Innenstadt.

Die Nähe zur Lesum, Wasserhorst, dem Blockland, zum Knoops Park, dem Sommerbad Grambker See oder dem Grambker Sportparksee, Bremen-Vegesack sowie der Bremer Schweiz laden zu erholsamen Spaziergängen, Fahrradtouren, Schwimmen und diversen Freizeitaktivitäten ein.

Mikrolage:

Süden: liegt an einem Fuß-/Fahrradweg und mit ca. 4 m am Brokkampweg

Osten: grenzt an zwei mit Einfamilienhäusern bebaute Wohngrundstücke

Westen: grenzt an ein Gewerbegebiet,

Südwesten: langes flaches Gebäude mit einem kleinen Transportunternehmen und einem Hostel (Monteurwohnungen)

Nordwesten: Lagercontainer Abstellfläche für Wohnwagen und Wohnmobile.

Norden: grenzt an ein ungenutztes Gelände

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	206,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



SO - Blick nach N

Exposé - Galerie



O - Blick nach S 1



O - Blick nach S 2

Exposé - Galerie



O Kellereingang - Blick nach W



N - Blick nach O

Exposé - Galerie



N - Blick nach S



N Terrasse - Blick nach O

Exposé - Galerie



N Terrasse - Blick nach W



N Terrasse - Blick nach N 1

Exposé - Galerie



N Terrasse - Blick nach N 2



N Teich - Blick nach N

Exposé - Galerie



W - Blick nach W



W - Blick nach NW

Exposé - Galerie



W - Blick nach SW



EG SO Zimmer - Blick nach SO

Exposé - Galerie



EG -SO Zimmer - Blick nach NW



EG SO Zimmer - Blick nach SW

Exposé - Galerie



EG Flur - Blick nach W



EG Flur - Sicherungskasten



EG W Zimmer - Blick nach NW

Exposé - Galerie



EG W Zimmer - Blick nach SO



EG S Windfang - Blick nach S



EG N Bad - Blick nach NO

Exposé - Galerie



EG N Bad - Blick nach NW



EG N Bad - Blick nach SW

Exposé - Galerie



EG N Bad - Blick nach SO



EG SW Zimmer - Blick nach SW

Exposé - Galerie



EG SW Zimmer - Blick nach NW



EG SW Zimmer - Blick nach NO

Exposé - Galerie



EG SW Zimmer - Blick nach SO



EG N Zimmer - Blick nach NW

Exposé - Galerie



EG N Zimmer - Blick nach SW



EG N Zimmer - Blick nach O

Exposé - Galerie



EG N Küche - Blick nach NO



EG N Küche - Blick nach NW

Exposé - Galerie



EG N Küche - Blick nach SW



EG N Küche - Blick nach SO

Exposé - Galerie



EG NO Abstellr. - Blick nach N



EG O Heizungskeller - nach SO

Exposé - Galerie



EG O Heizungskeller - nach NW



OG O Zimmer - Blick nach O

Exposé - Galerie



OG O Zimmer - Blick nach SW



OG N Bad - Blick nach N

Exposé - Galerie



OG N Bad - Blick nach SW



OG N Bad - Blick nach SO

Exposé - Galerie



OG N Bad - Blick nach NO



OG W Zimmer - Blick nach SO

Exposé - Galerie



OG W Zimmer - Blick nach SW

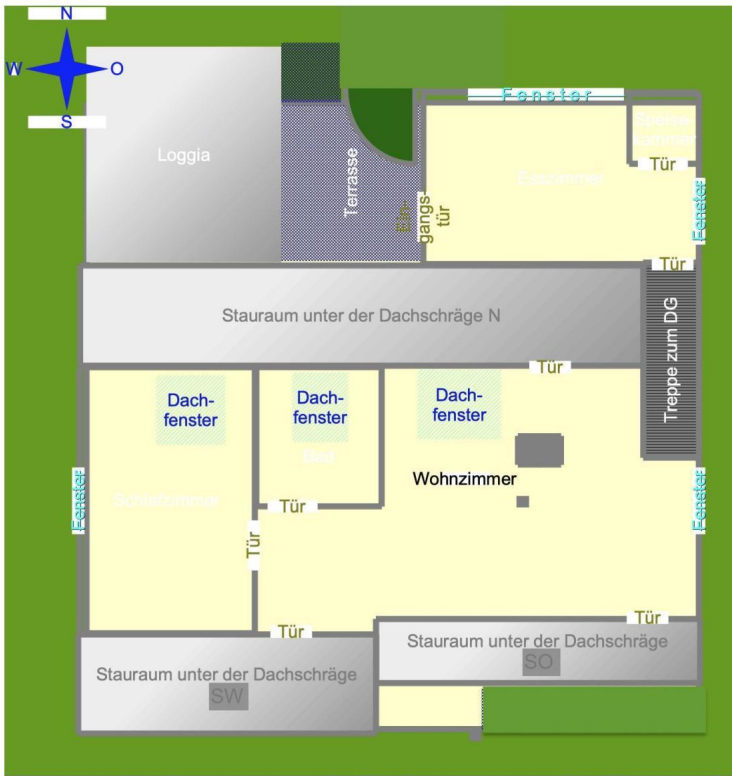


OG W Zimmer - Blick nach NW

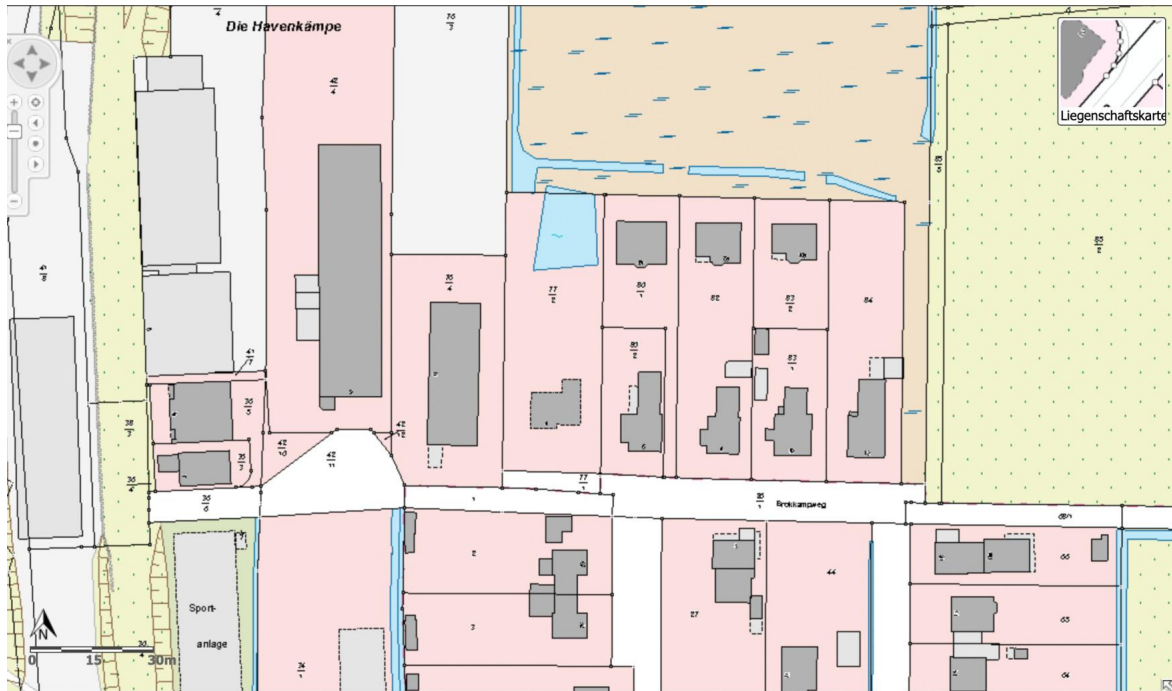
Exposé - Grundrisse



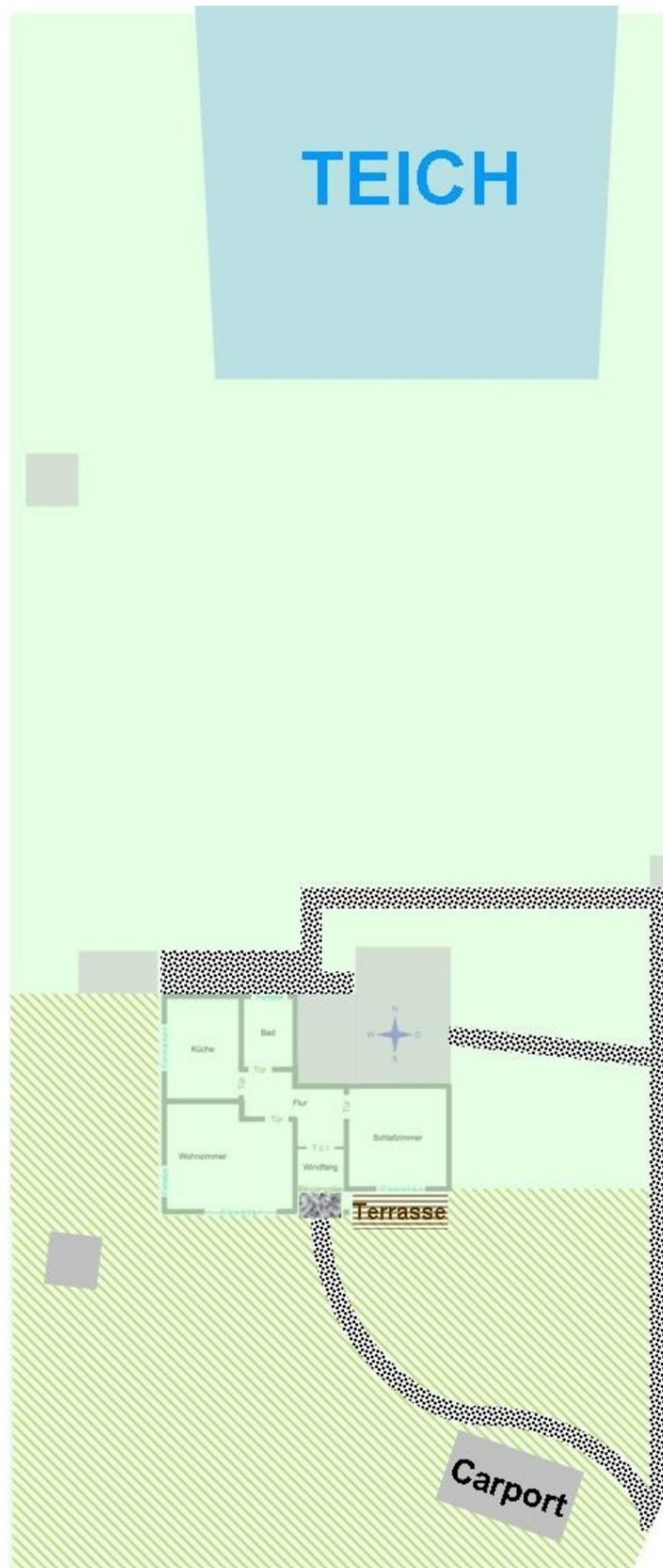
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Grundbuchauszug
2. Energieausweis
3. Auszug Baulastenverzeichnis
4. Grundsteuerbescheid
5. Exposé Deutsch & English

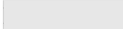
Amtsgericht Bremen-Blumenthal

Grundbuch von

Bezirk Vorstadt R 370

Blatt 1154

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV umgestellt worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.

Freigegeben am 13.10.2000, 

	Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe			
			Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	qm
	1	2	3				4			
Einer	1	-	Vorstadt R 370	371	77/1	500	Brokkampweg, Straße, Brokkampweg 4, Gebäude- und Hoffläche,	-	17	27
					77/2					
Zehner										
	3									3
	2									2
	1									1

	Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
	1	2	3	4
Einer	1a	[REDACTED]	1	Das Eigentum bei Umschreibung hierher übertragen am 11.7.1973. <i>Willy Wilhelms</i>
	b			
	2		1	Anstelle von Nr. 1 b und auf Grund Erbfolge eingetragen am 6.9.1974. <i>Krimmichewitz</i>
Zehner	3.1	[REDACTED] Skiera,	1	Aufgrund Erbfolge vom 24.10.2020 eingetragen am 24.09.2021. [REDACTED]
	3.2	[REDACTED] Skiera,		
		in Erbengemeinschaft		
	3			
	2			
	1			

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3

Veränderungen		Löschungen	
Laufende Nummer d. Spalte 1		Laufende Nummer d. Spalte 1	
4	5	6	7

1	2	3	4	
				Laufende Nummer der Eintragungen
1	1	2	3	4
4		8.000,—DM	Achttausend Deutsche Mark Hypothek mit sechs, unter Umständen sechs-einhalb vom Hundert jährlichen Zinsen für die Sparkasse in Lesum, Zweiganstalt der Sparkasse in Bremen. Der jeweilige Eigentümer unterliegt der sofortigen Zwangsvollstreckung. Auf die Eintragungsbewilligung vom 7.8.1964, Seiten 11/12 der Akten, wird Bezug genommen. Eingetragen am 31.8.1964. Bei Umschreibung hierher übertragen am 10.7.1973.	
8	2	1	11.200,—DM	Elftausendzweihundert Deutsche Mark Hypothek mit vier, unter Umständen achteinhalb vom Hundert jährlichen Zinsen sowie einem jährlichen Verwaltungskostenbeitrag von drei Achtel vom Hundert des Ursprungskapitals für die Sparkasse in Lesum, Zweiganstalt der Sparkasse in Bremen. Der jeweilige Eigentümer unterliegt der sofortigen Zwangsvollstreckung. Auf die Eintragungsbewilligung vom 7.8.1964, Seiten 16/17 der Akten, wird Bezug genommen. Eingetragen am 31.8.1964. Bei Umschreibung hierher übertragen am 10.7.1973.
11	3	1	10.000,—DM	Zehntausend Deutsche Mark Hypothek mit vier vom Hundert jährlichen Zinsen für den Rentner. Der jeweilige Eigentümer unterliegt der sofortigen Zwangsvollstreckung. Auf die Eintragungsbewilligung vom 7.8.1964, Seiten 19/21 der Akten, wird Bezug genommen. Eingetragen am 31.8.1964. Bei Umschreibung hierher übertragen am 10.7.1973.
15	4	1	2.000,—DM	Zweitausend Deutsche Mark Hypothek mit unter Umständen bis zu acht-einhalb vom Hundert jährlichen Zinsen, sowie einem jährlichen Verwaltungskostenbeitrag von drei Achtel vom Hundert des Ursprungskapitals für die Sparkasse in Lesum, Zweiganstalt der Sparkasse in Bremen. Der jeweilige Eigentümer unterliegt der sofortigen Zwangsvollstreckung. Auf die Eintragungsbewilligung vom 21.9.1965, Seiten 30/31 der Akten, wird Bezug genommen. Im Range vor Nr. 3 und im gleichen Range mit Nr. 2 eingetragen am 9.12.1965. Bei Umschreibung hierher übertragen am 10.7.1973.

Einer

Zehner

3
2
1

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypothesen, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	
5	1	10.000,—DM	<p>Zehntausend Deutsche Mark Hypothek mit sieben, unter Umständen sieben-einhalb vom Hundert jährlichen Zinsen für die Sparkasse in Lesum, Zweiganstalt der Sparkasse in Bremen. Der jeweilige Eigentümer unterliegt der sofortigen Zwangsvollstreckung. Auf die Eintragungsbewilligung vom 22.2.1966, Seiten 48/49 der Akten, wird Bezug genommen. Mit dem Range vor Nr. 2,3 und 4 eingetragen am 28.3.1966. Bei Umschreibung hierher übertragen am 10.7.1973.</p> <p><i>[Handwritten signature]</i></p>
6	1	13.000,00 EUR	<p>Dreizehntausend Euro brießlose Grundschuld mit 15% Zinsen jährlich und 5% Nebenleistung einmalig für die Allianz Dresdner Bauspar Aktiengesellschaft, Bad Vilbel. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Gemäß Bewilligung vom 22.07.2005 -URNr. 332/2005 Notar [redacted] eingetragen am 01.08.2005.</p> <p>[redacted]</p>
3			
2			
1			

Veränderungen			Löschungen		
Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag		Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag	
5	6	7	8	9	10
1	8.000,--DM	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Löschung dieses Postens, soweit er dem Eigentümer zusteht oder sich mit dem Eigentum in einer Person vereinigt oder vereinigt hat, für den jeweiligen Gläubiger des Postens Nr. 2. Eingetragen am 31.8.1964. Bei Umschreibung hierher übertragen am 10.7.1973.	2	11.200,--DM	Elftausendzweihundert Deutsche Mark gelöscht am 6.9.1974.
1	8.000,--DM	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Löschung dieses Postens, soweit er sich mit dem Eigentum in einer Person vereinigt oder vereinigt hat, für den jeweiligen Gläubiger des Postens Nr. 4. Zu Nr. 1 und 2 eingetragen am 9.12.1965. Bei Umschreibung hierher übertragen am 10.7.1973. Ein Buchstabe gestrichen.	5	10.000,--DM	Zehntausend Deutsche Mark gelöscht am 6.9.1974.
2	11.200,--DM	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Löschung dieses Postens, soweit er sich mit dem Eigentum in einer Person vereinigt oder vereinigt hat, für den jeweiligen Gläubiger des Postens Nr. 4. Zu Nr. 1 und 2 eingetragen am 9.12.1965. Bei Umschreibung hierher übertragen am 10.7.1973. Ein Buchstabe gestrichen.	1	8.000,--DM	Nr. 1 und 3 gelöscht am 20.1.1978.
3	10.000,--DM	Nr. 4 ist der Vorrang vor diesem Posten eingeräumt worden. Eingetragen am 9.12.1965. Bei Umschreibung hierher übertragen am 10.7.1973.	3	10.000,--DM	
3	10.000,--DM	Nr. 4 ist der Vorrang vor diesem Posten eingeräumt worden. Eingetragen am 9.12.1965. Bei Umschreibung hierher übertragen am 10.7.1973.	6	13.000,00 EUR	Gelöscht am 23.08.2018.
2	11.200,--DM	Nr. 4 ist der gleiche Rang mit diesem Posten eingeräumt worden. Eingetragen am 9.12.1965. Bei Umschreibung hierher übertragen am 10.7.1973.	4	2.000,00 DM	Gelöscht am 24.06.2019.

0
1
2
3
4
5
6
7
8
Hunderter
Tausender
3
2
1

3
2
1

Veränderungen			Löschungen		
Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag		Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag	
5	6	7	8	9	10
4	2.000,--DM	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Löschung dieses Postens, soweit er sich mit dem Eigentum in einer Person vereinigt oder vereinigt hat, für den jeweiligen Gläubiger des Postens Nr. 2. Eingetragen am 9.12.1965. Bei Umschreibung hierher übertragen am 10.7.1973.			
1	8.000,--DM	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Löschung dieses Postens, soweit er dem Eigentümer zusteht oder sich mit dem Eigentum in einer Person vereinigt oder vereinigt hat, für den jeweiligen Gläubiger des Postens Nr. 5. Eingetragen am 28.3.1966. Bei Umschreibung hierher übertragen am 10.7.1973.			
2	11.200,--DM	Nr. 5 ist der Vorrang vor diesen Posten eingeräumt worden. Zu Nr. 2, 3 und 4 eingetragen am 28.3.1966. Bei Umschreibung hierher übertragen am 10.7.1973.			
3	10.000,--DM				
4	2.000,--DM				
5	10.000,--DM	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Löschung dieses Postens, soweit er dem Eigentümer zusteht oder sich mit dem Eigentum in einer Person vereinigt oder vereinigt hat, für den jeweiligen Gläubiger des Postens Nr. 2. Eingetragen am 28.3.1966. Bei Umschreibung hierher übertragen am 10.7.1973.			

3
2
1

3
2
1

Veränderungen

Löschungen

Veränderungen			Löschungen		
Laufende Nummer der Spalte I	Betrag		Laufende Nummer der Spalte I	Betrag	
5	6	7	8	9	10
5	10.000,--DM	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Löschung dieses Postens, soweit er dem Eigentümer zusteht oder sich mit dem Eigentum in einer Person vereinigt oder vereinigt hat, für den jeweiligen Gläubiger des Postens Nr. 4. Eingetragen am 28.3.1966. Bei Umschreibung hierher übertragen am 10.7.1973. <i>[Signature]</i> <i>[Signature]</i>			

Hunderter

Tausender

3
2
1

3
2
1

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

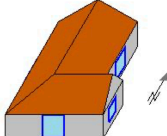
Registriernummer ² HB-2021-003612264

Gültig bis: 11.04.2031

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, freistehend		
Adresse	Brokkampweg 4, 28719 Bremen		
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1964		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2011		
Anzahl Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _N)	149 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Gas		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

12.04.2021

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

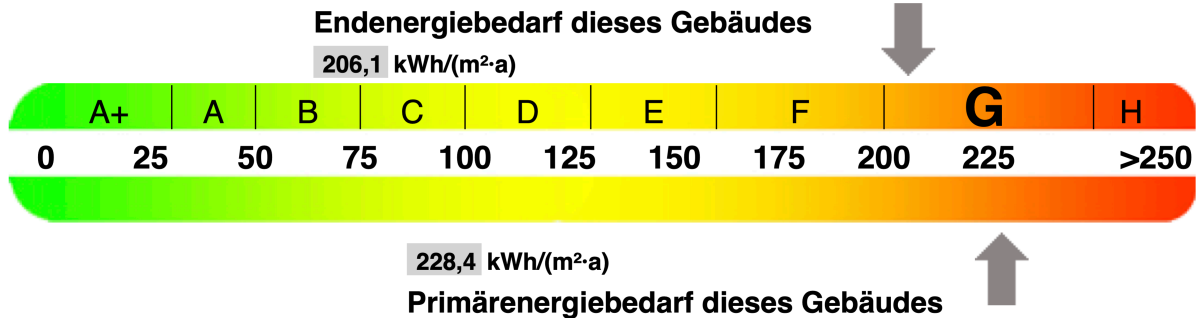
Registriernummer ² HB-2021-003612264

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 51 kg/(m²-a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²-a) Anforderungswert kWh/(m²-a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert W/(m²-K) Anforderungswert W/(m²-K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

206,1 kWh/(m²-a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	<input type="text"/>	Deckungsanteil:	<input type="text"/>	%
	<input type="text"/>		<input type="text"/>	%
	<input type="text"/>		<input type="text"/>	%

Ersatzmaßnahmen ⁶

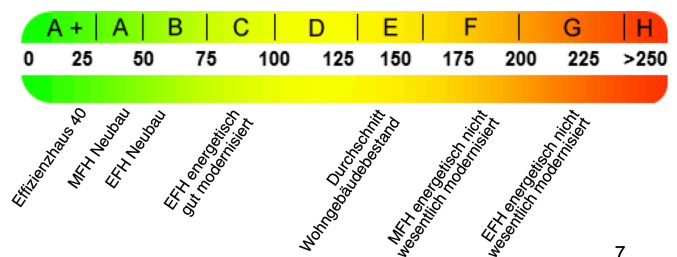
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 0 kWh/(m²-a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T': 0 W/(m²-K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
Angabe

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

³ freiwillige

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁵ nur bei Neubau
⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

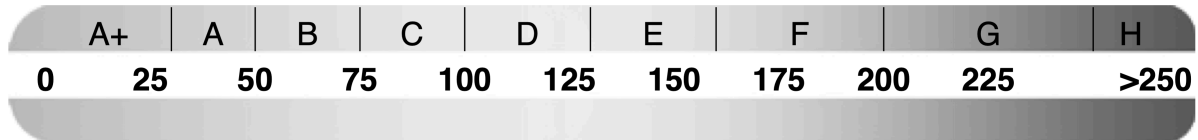
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² HB-2021-003612264

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch



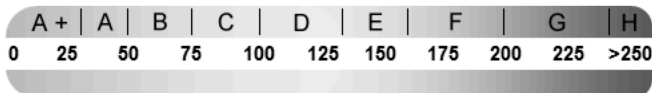
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

Vergleichswerte Endenergie



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch
gut modernisiert
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

4

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ gegebenenfalls

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² HB-2021-003612264

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Boden gegen Erdreich	nachträgliche Dämmung an der Kellerdecke anbringen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Warmwasserbereitung	Solare Unterstützung für die Brauchwassererwärmung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

<http://www.bbsr-energieeinsparung.de>

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG - Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle "Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte - Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Bauamt Bremen-Nord ♦ Gerhard-Rohlf's-Str. 62, 28757 Bremen

Skiera

per Mail

Auskunft erteilt:

Tel.: 0421 361-
Fax: 0421 361-

E-Mail:
bbn.service@bbn.bremen.de

Datum und Zeichen
Ihres Schreibens:
07.03.2022 und 08.03.2022

Mein Zeichen
(bitte bei Antwort angeben):
AL-02

Bremen, den 08.03.2022

Auskunft

Skiera,

für das Grundstück in Bremen, Brokkampweg o. Nr. und Brokkampweg 4,
Katasterbezirk: VR 370, Flur: 371, Flurstücke: 77/1 und 77/2,

sind belastende Eintragungen in unserem Baulastenverzeichnis bisher nicht erfolgt.

Diese Auskunft ist nach § 1 der Kostenverordnung Bau (BauKostV) gebührenpflichtig. Die
Gebühr bemisst sich nach Ziffer 101.27.05 des Kostenverzeichnisses zur Kostenverordnung
Bau in der jeweils geltenden Fassung.

Die Gebühr für diese Auskunft beträgt € 15,00. Die Rechnung wird nachgesandt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Stadthaus Vegesack
Gerhard-Rohlf's-Str. 62
28757 Bremen

Bus
Linien 90, 91, 92, 94,
95, 99, 677
Haltestelle:
„Gustav-Heinemann-
Bürgerhaus“

Sprechzeiten
Montags 09.00 - 12.00 Uhr
Donnerstags 09.00 - 12.00 Uhr
14.00 - 17.00 Uhr
und nach Vereinbarung

Bankverbindung
Deutsche Bundesbank
IBAN: DE18 2500 0000 0025 1015 01
BIC: MARKDEF1250

Zugang auch über
Tiefgarage „Sedanplatz“



Internet: <https://www.bbn.bremen.de>

Dienstleistungen und Informationen der Verwaltung unter Tel: (0421) 361-0, www.transparenz.bremen.de, www.service.bremen.de

Finanzamt Bremerhaven

28757 Bremen
Gerhard-Rohlf's-Str. 32


16.01.2023

Steuernummer [redacted]
(Bitte bei Rückfragen und Zahlungen angeben)

Telefon (0421)2076525 Deichverband
Telefon (0421)361-90909 Finanzamt

Finanzamt, Postfach 105702, 28057 Bremen

02 42C3 40B1 86 701C 8578

DV01.23 0,85 Deutsche Post 

*B05*16*116823*

Skiera
[redacted]

Bescheid

über
Grundsteuer
des Finanzamtes Bremerhaven
und
Beitragsbescheid
des Bremischen Deichverbandes
am rechten Weserufer
für das Jahr 2023

Für
Grundstücksgemeinschaft Skiera, [redacted] Skiera, [redacted]

Festsetzung

Bei diesem Bescheid handelt es sich noch nicht um die Neuberechnung der Grundsteuer ab 2025 aufgrund der laufenden Grundsteuerreform. Darüber erhalten Sie voraussichtlich ab Ende 2024 einen neuen Grundsteuerbescheid.

Lage des Grundstücks

Brokkampweg 4 ;VR 370 B1.1154

	Grundsteuer für 2023 €	Verbands- beitrag für 2023 €	Insgesamt €
Festgesetzt werden	559,80	27,88	587,68
Abrechnung der Landeshauptkasse Bremen (Stichtag: 05.01.2023)			
Abzurechnen sind	139,95	6,97	146,92
Bereits getilgt/ausgezahlt	0,00	0,00	0,00
Noch zu zahlen	139,95	6,97	146,92
Bitte zahlen Sie spätestens am 15.02.2023	139,95*	6,97*	146,92

Aufgrund des erteilten Mandats werden die mit * gekennzeichneten Beträge zum Fälligkeitstag vom Konto [redacted] bei [redacted]

[redacted] unter Bezug auf die Mandatsreferenznummer [redacted]

[redacted] durch Lastschrift eingezogen.

Ein Einzug der Beträge kann nicht mehr erfolgen, wenn Ihr SEPA-Mandat innerhalb von 36 Monaten nach der letztmaligen Nutzung nicht erneut verwendet wurde.

weitere(r) Fälligkeitstermin(e) für Grundsteuer und Verbandsbeitrag

Die Grundsteuer ist gem. § 28 GrStG in Teilbeträgen zu entrichten.

Bitte zahlen Sie spätestens zum Fälligkeitstermin

in 2023 in 2024

und den folgenden
Kalenderjahren

	€	€
zum 15. Februar		139,95
zum 15. Mai	139,95	139,95
zum 15. August	139,95	139,95
zum 15. November	139,95	139,95

**** Fortsetzung siehe Seite 2 ****

Landeshauptkasse Bremen
Schillerstr. 22, 28195 Bremen
Tel.: (0421)361-94515

Kreditinstitut:
BBk Hannover
IBAN DE59 2500 0000 0025 0015 32 BIC MARKDEF1250

Weitere Informationen auf der letzten Seite oder im
Internet unter www.finanzen.bremen.de

699423116823124007

EXPOSÉ

1727 m² Grundstück mit Einfamilienhaus, altem Baumbestand sowie Teich



ECKDATEN

Objektart:	Einfamilienhaus, freistehend mit Einliegerwohnung
Verfügbarkeit:	ab sofort
Adresse:	28719 Bremen, Brokkampweg 4
Grundbuch:	ohne Lasten, Verkäufer im Grundbuch eingetragen
Baulastenverzeichnis:	ohne Einträge
Baujahr:	1964
Grundstücksfläche:	1727 m ²
Wohnfläche:	ca. 134 m ²
Wohnung EG:	ca. 67 m ²
Einliegerwohnung:	ca. 67 m ²
Carport:	1
Kaufpreis:	378.000 €
Verkäufer:	Erbengemeinschaft

Kontakt:

bremenbrokkampweg4@online.de

EXPOSÉ

1727 m² Grundstück mit Einfamilienhaus, altem Baumbestand sowie Teich

Bausubstanz & Energieausweis

Bauphase:	Haus fertig gestellt
Objektzustand:	sanierungs-/renovierungsbedürftig
Ausstattung:	normale Qualität
Bauweise ¹ :	
Baugrund:	Lehmboden
Fundamente:	Betonplatte
Kellermauerwerk:	Kalksandsteine
aufgehendes Mauerwerk:	Fachwerk mit Holzwolle-Leichtbauplatten Holz mit Holzschutzmittel behandelt
Innenwände:	Gipskartonplatten
Kellerdecke:	Stahlbeton / Holzwolle-Leichtbauplatten
Dacheindeckung:	Dachsteine
Außenwandflächen:	verputzt, weiß angestrichen
Befestigung Zuwege:	Betonplatten
Fenster:	Holzfenster (Meranti) mit nachträglich eingesetzter Doppelverglasung
Fußböden:	Parkett, Fliesen, Teppichboden
Sonstiges:	der Keller hat eine Deckenhöhe von ca. 1,30 m der Heizungskeller geht über zwei Stockwerke Regenwasserentwässerung in den Teich
Sanierungen:	2019-11 zwei große Dachfenster erneuert 2015-06 Rauchmelder installiert 2012-02 Warmwasserspeicher erneuert (Buderus Logalux HC70 W) 2010-02 Gas-Brennwertkessel erneuert (Buderus Logamax plus GB162) 2008-10 Haustür hinten erneuert 2008-09 Isolierglasscheiben Hinterhaus eingebaut 2005-08 Dachreparaturen 2003-11 Abwasserkanal zur Straße in PVC- Rohr neu verlegt 2002-11 Entwässerungsröhr Regenwasser neu verlegt 1997-10 Isolierglasscheiben Vorderhaus eingebaut 1992-12 Badsanierung Obergeschoß
Heizung:	Zentralheizung (2010)
wesentliche Energieträger:	Erdgas
Energieausweis:	liegt vor
Energieausweis Typ:	Bedarfsausweis

¹ lt. Hypotheken-Darlehns-Antrag an die Sparkasse in Bremen 1964-06

EXPOSÉ

1727 m² Grundstück mit Einfamilienhaus, altem Baumbestand sowie Teich

Endenergiebedarf:	206,1 kWh/(m ² /a)
Primärenergiebedarf:	228,4 kWh/(m ² /a)
tatsächlicher Energiebedarf:	ca. 150 kWh/(m ² /a) Abr. 2019-09 bis 2020-08 ca. 105 kWh/(m ² /a) Abr. 2020-09 bis 2021-08
Energieausweis gültig bis:	2031-11-04
Energieeffizienzklasse:	G

Objektdaten:

Objektart:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, freistehend
Verfügbarkeit:	ab sofort
Adresse:	28719 Bremen, Brokkampweg 4
Grundbuch:	ohne Lasten, Verkäuferin im Grundbuch eingetragen Baulastenverzeichnis: ohne Einträge
Baujahr:	1964
Grundstücksfläche:	ca. 1727 m ²
Wohnfläche:	ca. 134 m ² Wohnung EG: ca. 67 m ² Einliegerwohnung: ca. 67 m ²
Erdgeschoß:	ca. 88 m ²
Dachgeschoß:	ca. 62 m ²
Nutzfläche:	ca. 96 m ² davon 1,30 m hoher Keller: ca. 88 m ²
Grundfläche (Gebäude):	ca. 113,8 m ²
Umbauter Raum:	ca. 442 m ³
Carport:	1 (für ein Fahrzeug)
Garage:	–
Stellplatz:	–
Geräte-/Gartenhäuschen:	2
Festnetzgeschwindigkeit ² :	herunterladen max. 50 MBit/s hochladen max. 10 MBit/s
Mobilfunkverfügbarkeit ³ :	4G

² lt. Internetseite 1und1.de aufgesucht 2022-02-15

³ lt. Internetseite nPerf.com aufgesucht 2022-02-15 + Anzeige des eigenen Mobiltelefons bei eingeschalteter Datenverbindung über Mobilfunk

EXPOSÉ

1727 m² Grundstück mit Einfamilienhaus, altem Baumbestand sowie Teich

Objektbeschreibung:

Die Immobilie steht ab sofort zum Verkauf. Verkauft wird ein 1727 m² großes Grundstück mit Einfamilienhaus, Teich und altem Baumbestand. Momentan ist das Haus in zwei Wohnungen aufgeteilt. In dieser Konfiguration sind die 11 Räume auf 5 Zimmer + 2 Küchen & 2 Bäder + Abstellraum + Flur aufgeteilt. Bei Nutzung als Einfamilienhaus kann eine Küche als Zimmer genutzt werden. Die Terrasse ist teils überdacht. Das Haus wurde 1964 erbaut und wird mit einer Gas-Therme beheizt. Ein bis 04.2031 gültiger Energieausweis liegt vor. Ein Carport bietet Abstellraum für ein Fahrzeug: 2,42 m Breit; 2,10 m Hoch; 5,73 m Lang. Zwei Geräte-/Gartenhäuschen stehen zur Verfügung um Gartenmöbel, Fahrräder, Gartengeräte u.a. unterzubringen. Der Heizungskeller lässt sich als Hauswirtschafts-, Hobby- und Werkraum nutzen. Der Garten bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten. Außenbeleuchtung, Außensteckdosen und Gartenwasser erleichtern die Gartenarbeiten. Die Vorinstallation für eine Wippe und eine Schaukel, ein Fundament für eine Wäschespinne sowie ein Zählerhäuschen für zwei Stromzähler ergänzen die Außeninstallationen. Alter Baumbestand ermöglicht es die Sommertage in natürlichem Schatten zu genießen. Ein großer Teich im hinteren Grundstücksteil bietet weitere Gestaltungsmöglichkeiten.

Eine Bebauung wäre vermutlich gemäß § 34 Baugesetzbuch möglich. In diesem Falle wäre im vorderen Bereich ein deutlich größeres Haus möglich und / oder im hinteren Bereich ein weiteres Haus. Details zur Bebaubarkeit finden sich unter "Sonstiges".

Ausstattung

Haus:

- Buderus Gas-Brennwert-Heizung aus dem Jahre 2010
- Heizungskeller mit Fenstern und Waschmaschinenanschluß zur Nutzung als Hauswirtschafts-, Hobby- und Werkraum
- teilüberdachte Terrasse
- sonnendurchflutetes Wohnzimmer nach Süden und Westen
- Parkettfußboden in den Zimmern der vorderen EG-Wohnung außer Bad und Windfang
- Fliesen in Bad, Küche und Esszimmer im EG
- Bad im EG mit Fenster, Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Holzfenster (Meranti) mit Isolierverglasung
- Eingangstüren aus Holz (Meranti/Glas)
- Teppichfußboden auf der Treppe und im OG
- Bad im OG mit Veluxfenster und Dusche

EXPOSÉ

1727 m² Grundstück mit Einfamilienhaus, altem Baumbestand sowie Teich

- drei Veluxfenster mit Isolierverglasung im OG
- komplett unterkellert mit halbhohem Keller (ca. 1,30 m) dadurch kostengünstiger Zugang zur gesamten Infrastruktur: Zuwasser, Abwasser, Gas, Elektro, Telefon/Internet

Garten:

- großer Garten
- Stahlgartenpforte
- Carport
- 2 Gartenhäuschen
- alter Baumbestand
- eigener Teich
- Außenbeleuchtung am Haus
- Außensteckdosen am Haus
- Gartenwasser am Haus
- separates Zählerhäuschen für die beiden Stromzähler in der Mitte der östlichen Grundstücksgrenze

Lage:

Die Immobilie befindet sich in einer Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr im Ortsteil Bremen-Burg. Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel, diverse Ärzte, Schulen, weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Verkehrsmittel (Bus und Bahn) sind fußläufig in 10 bis 15 Min. erreichbar. Weitere Nahversorgung kann in 10 bis 15 Min. mit dem Fahrrad erreicht werden. Der Bremer Hauptbahnhof ist in 10 Minuten Bahnfahrt vom Bahnhof Bremen-Burg zu erreichen. Über die A 270 sind Sie in kurzer Zeit direkt in Vegesack oder über die A 27 in der Bremer Innenstadt.

Die Nähe zur Lesum, Wasserhorst, dem Blockland, zum Knoops Park, dem Sommerbad Grambker See oder dem Grambker Sportparksee, Bremen-Vegesack sowie der Bremer Schweiz laden zu erholsamen Spaziergängen, Fahrradtouren, Schwimmen und diversen Freizeitaktivitäten ein.

Mikrolage:

- Süden: liegt an einem Fuß-/Fahrradweg und mit ca. 4 m am Brokkampweg
- Osten: grenzt an zwei mit Einfamilienhäusern bebaute Wohngrundstücke
- Westen: grenzt an ein Gewerbegebiet,
- Südwesten: langes flaches Gebäude aus rotem Backstein, ein kleines Familientransportunternehmen und ein Hostel (Monteurwohnungen)
- Nordwesten: Lagercontainer Abstellfläche für Wohnwagen und Wohnmobile.
- Norden: grenzt an ein ungenutztes Gelände

EXPOSÉ

1727 m² Grundstück mit Einfamilienhaus, altem Baumbestand sowie Teich

Bebaubarkeit:

Eine Bebauung wäre laut unverbindlicher mündlicher Einschätzung des Bauamtes voraussichtlich gemäß § 34 Baugesetzbuch möglich: also eine Bebauung, die sich „in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt“.

Damit kann voraussichtlich die nach Osten gelegene Wohnbebauung als Maßstab für die bauliche Nutzung herangezogen werden. Ein Neubau im Süden (vorne) könnte daher vermutlich auf der gleichen Flucht wie die Nachbarhäuser gebaut werden. Also etwas weiter vorne wie das vorhandene Gebäude. In diesem Falle wäre im vorderen Bereich ein deutlich größeres Haus möglich. Im hinteren Bereich könnte zusätzlich oder alternativ ein weiteres Haus errichtet werden.

Wird die nach Osten gelegene Wohnbebauung herangezogen ergeben sich folgende Anhaltspunkte für das Maß einer möglichen baulichen Nutzung:

GRZ (Grundflächenzahl): ca. 0,4 - ca. 0,5

GFZ (Geschoßflächenzahl): ca. 0,18 - ca. 0,23

Anzahl der Vollgeschosse: 1

Dachform: Satteldach ggf, Pultdach oder Flachdach möglich

Rechtssicherheit gibt eine Bauvoranfrage.

Sonstiges

Weitere Informationen und Dokumente stellen wir Ihnen gerne nach Bedarf zur Verfügung.

prospectus

1727 m² plot with a single-family house, old trees and pond



KEY DATA

object type:	single-family house, detached with separate apartment
availability:	immediately
address:	28719 Bremen, Brokkampweg 4
land register:	without entries, seller registered in the land register register of building
	encumbrances: without encumbrances
year of construction:	1964
property area:	1727 m ²
living space:	approx. 134 m ² ground floor apartment: approx. 67 m ² granny flat: approx. 67 m ²
carport:	1
purchase price:	378,000 €
seller:	joint heirship

contact:

bremenbrokkampweg4@online.de

prospectus

1727 m² plot with a single-family house, old trees and pond

building materials & energy certificate

construction phase:	building completed
property condition:	in need of refurbishment / renovation
equipment:	normal quality
construction method ¹ :	
building ground:	clay soil
foundations:	concrete slab
basement masonry:	sand-lime bricks
rising masonry:	timber frame with wood wool lightweight boards wood treated with wood preservative
interior walls:	gypsum plasterboard
cellar ceiling:	reinforced concrete / wood wool lightweight panels
roof covering:	concrete tiles
exterior wall surfaces:	plastered, painted white
pavement:	concrete slabs
windows:	wooden windows (Meranti) with retrofitted double glazing
floors:	parquet, tiles, carpeting
other:	the cellar has a ceiling height of approx. 1.30 m, the boiler room extends over two floors rain water drainage into the the pond
retrofits:	2019-11 two large garret windows renewed 2015-06 smoke detectors installed 2012-02 hot water tank renewed (Buderus Logalux HC70 W) 2010-02 gas condensing boiler renewed (Buderus Logamax plus GB162) 2008-10 front door renewed at the rear 2008-09 insulating glass panes installed at the rear 2005-08 roof repairs 2003-11 sewer to the street newly laid in PVC pipe 2002-11 drainage pipe rainwater newly laid 1997-10 insulating glass panes installed at the front 1992-12 bathroom renovation on the upper floor
heating:	central heating (2010)
main energy source:	natural gas
energy certificate:	available
energy certificate type:	demand certificate
final energy requirement:	approx. 206.1 kWh/(m ² /a)

¹ acc. to mortgage loan application to the Sparkasse in Bremen 1964-06

prospectus

1727 m² plot with a single-family house, old trees and pond

primary energy requirement: approx. 228.4 kWh/(m²/a)
actual energy requirement: approx. 150 kWh/(m²/a) from 2019-09 to 2020-08
approx. 105 kWh/(m²/a) from 2020-09 to 2021-08
energy certificate valid until: 2031-11-04
energy efficiency class: G

property data:

property type: detached house with granny flat
availability: immediately
address: 28719 Bremen, Brokkampweg 4
land register: without encumbrances, seller registered in the land register
building encumbrance register: without entries
year of construction: 1964
plot area: approx. 1727 m²
living space: approx. 134 m²
ground floor flat: approx. 67 m²
granny flat: approx. 67 m²
ground floor space: approx. 88 m²
attic space: approx. 62 m²
non-living usable floor space: approx. 96 m²
of which 1.30 m high cellar: approx. 88 m²
base area (building): approx. 113.8 m²
cubic content: approx. 442 m³
carport: 1 (for one vehicle)
garage: -
car parking space: -
tool shed/garden shed: 2
fixed line network speed²: download max. 50 MBit/s
upload max. 10 MBit/s
mobile data connection³: 4G

property description:

The property is immediately available. For sale is a 1727 m² property with a detached house, pond and mature trees. The house is currently divided into two flats. In this configuration, the 11 rooms are divided into 5 rooms + 2 kitchens & 2 bathrooms + storage room + hallway. If used as one detached house, one kitchen can be used as a room. The terrace is partly covered. The house was built in 1964

² acc. to 1und1.de internet page visited 2022-02-15

³ lt. acc. to internet page nPerf.com visited 2022-02-15 + display of my own mobile phone with switched on mobile data connection

prospectus

1727 m² plot with a single-family house, old trees and pond

and is heated by a gas boiler. An energy certificate valid until 04.2031 is available. A carport offers storage space for one vehicle: 2.42 m wide; 2.10 m high; 5.73 m long. Two tool/garden sheds are available to store garden furniture, bicycles, garden tools, etc. The boiler room can be used as a utility, hobby and work room. The garden offers many design options. Outdoor lighting, outdoor sockets and garden water make gardening easier. The pre-installation for a seesaw and a swing, a foundation for a rotary clothes dryer and a meter box for two electricity meters complete the outdoor installations. Mature trees make it possible to enjoy summer days in natural shade. A large pond at the rear of the property offers further design options.

Development would presumably be possible in accordance with § 34 of the German Building Code. In this case, a significantly larger house would be possible in the front area and / or another house in the rear area. Details on the **development potential** can be found further down in this document.

fitments

building:

- Buderus gas condensing boiler from 2010
- boiler room with windows and washing machine connection for use as utility, hobby and work room
- partly covered terrace
- sunny living room facing south and west
- parquet flooring in the rooms of the front ground floor flat except for the bathroom and vestibule
- tiles in the bathroom, kitchen and dining room on the ground floor
- bathroom on the ground floor with window, bathtub and washing machine connection
- wooden windows (Meranti) with double glazing
- wooden entrance doors (Meranti/glass)
- carpeting on the stairs and on the upper floor
- bathroom on the upper floor with Velux window and shower
- three Velux windows with double glazing on the upper floor
- complete building with half-height cellar (approx. 1.30 m), therefore easy low-cost access to the entire infrastructure: water supply, sewage, gas, electricity, telephone/internet

garden:

- large garden
- steel garden gate
- carport
- 2 garden sheds
- old trees

contact:

bremenbrokkampweg4@online.de

prospectus

1727 m² plot with a single-family house, old trees and pond

- own pond
- exterior lighting on the house
- outside sockets on the house
- garden water on the house
- separate meter house for the two electricity meters in the middle of the eastern property boundary

location:

The property is located on a residential street with no through traffic in the Bremen-Burg district. Shops for groceries, various doctors, schools, other facilities for daily needs and public transport (bus and train) can be reached on foot in 10 to 15 minutes. Further local supplies can be reached in 10 to 15 minutes by bike. Bremen main station can be reached in 10 minutes by train from Bremen-Burg train station. You can reach Vegesack by car in a short time via the A 270 or Bremen city center via the A 27.

The proximity to Lesum, Wasserhorst, Blockland, Knoop's Park, the Grambker See summer pool or the Grambker Sportparksee, Bremen-Vegesack and Bremen Switzerland invite you to take relaxing walks, bike rides, swimming and other various leisure activities.

micro location:

- south: is located on a footpath/bicycle path and at approx. 4 m on Brokkampweg
- east: borders on two residential properties with single-family houses
- west: borders on a commercial area
- southwest: long low-rise red brick building, a small family transport company and a hostel (fitters' apartments)
- northwest: storage container and parking area for caravans and motorhomes
- north: borders on an unused area

development potential:

According to a non-binding oral assessment by the building authority, a development would probably be possible in accordance with paragraph 34 of the German Building Code (§34 BauGB): i.e. a development that "fits in with the character of the surrounding area"

This means that the residential development to the east can probably be used as a benchmark for the area, height etc. of buildings possible to build. A new building in the south (front) could therefore probably be built on the same line as the neighboring houses. So a couple of meters further forward compared to the existing building. Making use of this option, a significantly larger house would be possible in the front area. Another house could be built in addition or alternatively in the rear area.

prospectus

1727 m² plot with a single-family house, old trees and pond

If the residential development to the east is taken into account, the following indications arise for the extent of possible buildings (please note the legal definitions of the below according to Germany law):

GRZ (Grundflächenzahl =): approx. 0,4 - approx. 0,5

GFZ (Geschoßflächenzahl =): approx. 0,18 - approx. 0,23

Anzahl der Vollgeschosse: 1

roof shape: gable roof if necessary, pent roof or flat roof possible

A preliminary building enquiry provides legal certainty.

miscellaneous

We will be happy to provide you with further information and documents as required.