

**EXPOSÉ**

**1727 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 134 m <sup>2</sup>
Wohnung EG:	ca. 67 m <sup>2</sup>
Einliegerwohnung:	ca. 67 m <sup>2</sup>
Carport:	1
Verkäufer:	Erbengemeinschaft

Kontakt:

[bremenbrokkampweg4@online.de](mailto:bremenbrokkampweg4@online.de)

## EXPOSÉ

1727 m<sup>2</sup> Grundstück mit Einfamilienhaus, altem Baumbestand sowie Teich

### Bausubstanz & Energieausweis

Bauphase:	Haus fertig gestellt
Objektzustand:	sanierungs-/renovierungsbedürftig
Ausstattung:	normale Qualität
Bauweise <sup>1</sup> :	
Baugrund:	Lehmboden
Fundamente:	Betonplatte
Kellermauerwerk:	Kalksandsteine
aufgehendes Mauerwerk:	Fachwerk mit Holzwohle-Leichtbauplatten Holz mit Holzschutzmittel behandelt
Innenwände:	Gipskartonplatten
Kellerdecke:	Stahlbeton / Holzwohle-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 Entwässerungsrohr Regenwasser neu verlegt
	1997-10 Isolierglasscheiben Vorderhaus eingebaut
	1992-12 Badsanierung Obergeschoß
Heizung:	Zentralheizung (2010)
wesentliche Energieträger:	Erdgas
Energieausweis:	liegt vor
Energieausweis Typ:	Bedarfsausweis

<sup>1</sup> lt. Hypotheken-Darlehns-Antrag an die Sparkasse in Bremen 1964-06

## EXPOSÉ

### 1727 m<sup>2</sup> Grundstück mit Einfamilienhaus, altem Baumbestand sowie Teich

Endenergiebedarf:	206,1 kWh/(m <sup>2</sup> /a)
Primärenergiebedarf:	228,4 kWh/(m <sup>2</sup> /a)
tatsächlicher Energiebedarf:	ca. 150 kWh/(m <sup>2</sup> /a)    Abr. 2019-09 bis 2020-08 ca. 105 kWh/(m <sup>2</sup> /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 <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 134 m <sup>2</sup> Wohnung EG:    ca. 67 m <sup>2</sup> Einliegerwohnung:    ca. 67 m <sup>2</sup>
Erdgeschoß:	ca. 88 m <sup>2</sup>
Dachgeschoß:	ca. 62 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 96 m <sup>2</sup> davon 1,30 m hoher Keller: ca. 88 m <sup>2</sup>
Grundfläche (Gebäude):	ca. 113,8 m <sup>2</sup>
Umbauter Raum:	ca. 442 m <sup>3</sup>
Carport:	1 (für ein Fahrzeug)
Garage:	–
Stellplatz:	–
Geräte-/Gartenhäuschen:	2
Festnetzgeschwindigkeit <sup>2</sup> :	herunterladen max. 50 MBit/s hochladen max. 10 MBit/s
Mobilfunkverfügbarkeit <sup>3</sup> :	4G

<sup>2</sup> lt. Internetseite 1und1.de aufgesucht 2022-02-15

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

## EXPOSÉ

### 1727 m<sup>2</sup> Grundstück mit Einfamilienhaus, altem Baumbestand sowie Teich

#### **Objektbeschreibung:**

Die Immobilie steht ab sofort zum Verkauf. Verkauft wird ein 1727 m<sup>2</sup> 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 Wäschespinn 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>
living space:	approx. 134 m <sup>2</sup> ground floor apartment: approx. 67 m <sup>2</sup> granny flat: approx. 67 m <sup>2</sup>
carport:	1
seller:	joint heirship

contact:

[bremenbrokkampweg4@online.de](mailto:bremenbrokkampweg4@online.de)

## prospectus

1727 m<sup>2</sup> 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 <sup>1</sup> :	
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 <sup>2</sup> /a)

---

<sup>1</sup> acc. to mortgage loan application to the Sparkasse in Bremen 1964-06



## prospectus

### 1727 m<sup>2</sup> plot with a single-family house, old trees and pond

primary energy requirement: approx. 228.4 kWh/(m<sup>2</sup>/a)  
actual energy requirement: approx. 150 kWh/(m<sup>2</sup>/a) from 2019-09 to 2020-08  
approx. 105 kWh/(m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup>  
living space: approx. 134 m<sup>2</sup>  
ground floor flat: approx. 67 m<sup>2</sup>  
granny flat: approx. 67 m<sup>2</sup>  
ground floor space: approx. 88 m<sup>2</sup>  
attic space: approx. 62 m<sup>2</sup>  
non-living usable floor space: approx. 96 m<sup>2</sup>  
of which 1.30 m high cellar: approx. 88 m<sup>2</sup>  
base area (building): approx. 113.8 m<sup>2</sup>  
cubic content: approx. 442 m<sup>3</sup>  
carport: 1 (for one vehicle)  
garage: -  
car parking space: -  
tool shed/garden shed: 2  
fixed line network speed<sup>2</sup>: download max. 50 MBit/s  
upload max. 10 MBit/s  
mobile data connection<sup>3</sup>: 4G

#### **property description:**

The property is immediately available. For sale is a 1727 m<sup>2</sup> 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

<sup>2</sup> acc. to 1und1.de internet page visited 2022-02-15

<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup> 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](mailto:bremenbrokkampweg4@online.de)

## prospectus

### 1727 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.