

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bremen

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



Objekt-Nr. **OM-270162**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **415.000 €**

Ansprechpartner:  
Skiera

Brokkampweg 4  
28719 Bremen  
Bremen  
Deutschland

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

# Exposé - Beschreibung

## 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 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

**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 Bilder und Dokumente stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne 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 <sup>2</sup> 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

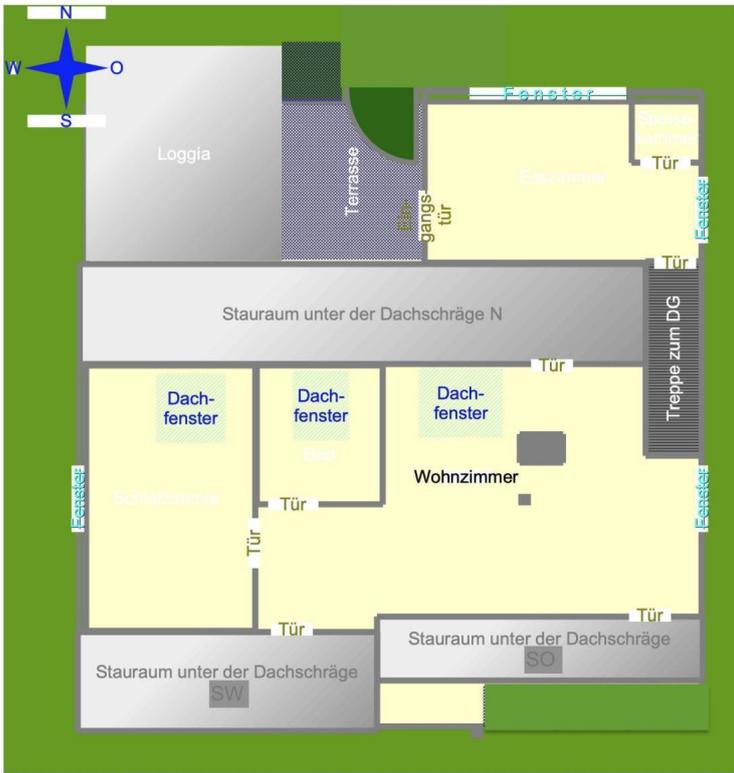


OG W Zimmer - Blick nach NW

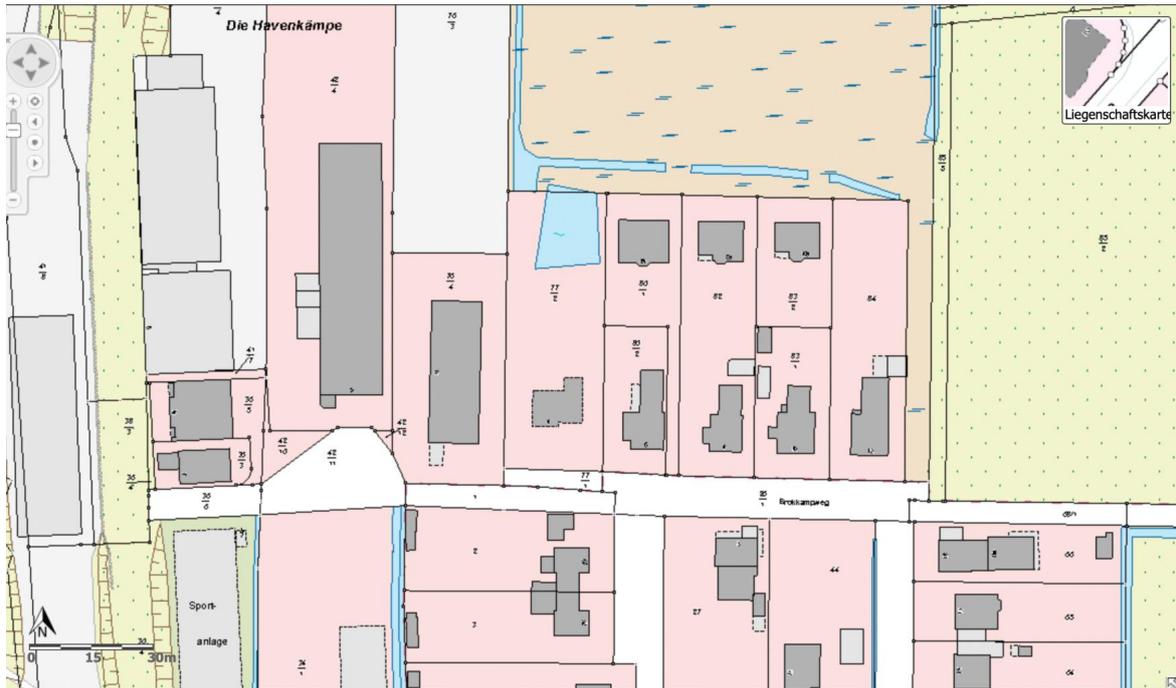
# Exposé - Grundrisse



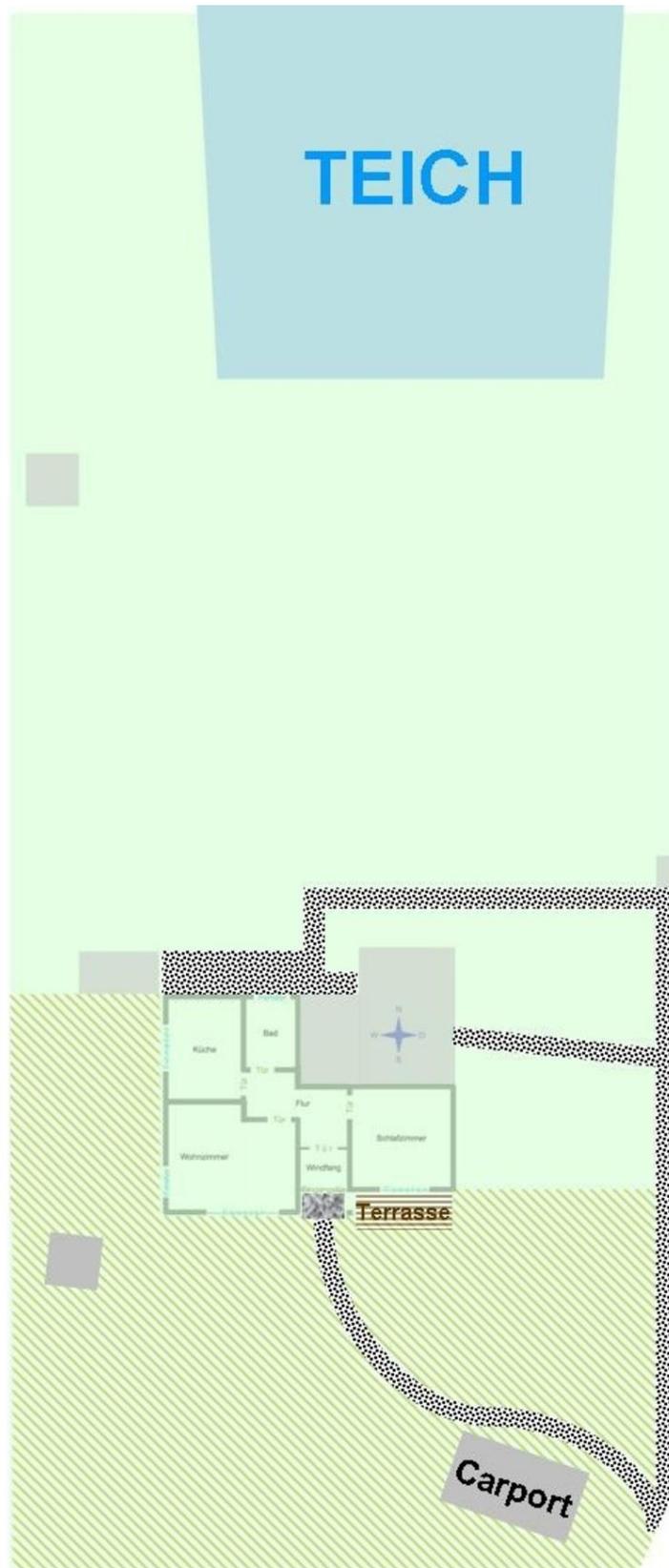
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

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

**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 77/2	500	Brokkampweg, Straße, Brokkampweg 4, Gebäude- und Hoffläche,	-	17	27
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
1			
2			
3			
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.
5			
6			
7			
8	2	1	11.200,--DM
9			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.
0			
1	3	1	10.000,--DM
2			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.
3			
4			
5			
6			
7			
8	3	1	2.000,--DM
9			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	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	
5	1	10.000,—DM	Zehntausend Deutsche Mark Hypothek mit sieben, unter Umständen siebeneinhalb 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. <i>Wittke</i>
6	1	13.000,00 EUR	Dreizehntausend Euro <b>brießlose</b> Grundschuld mit 15% Zinsen jährlich und 5% Nebenleistung einmalig für die <b>Allianz Dresdner Bauspar Aktiengesellschaft</b> , Bad Vilbel. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Gemäß Bewilligung vom 22.07.2005 -URNr. 332/2005 Notar [redacted] eingetragen am 01.08.2005.
3			
2			
1			

Veränderungen			Löschungen		
Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag		Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag	
5	6	7	8	9	10
<del>1</del>	<del>8.000,--DM</del>	<del>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.</del>	2	11.200,--DM	Elftausendzweihundert Deutsche Mark gelöscht am 6.9.1974.
<del>1</del>	<del>8.000,--DM</del>	<del>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.</del>	5	10.000,--DM	Zehntausend Deutsche Mark gelöscht am 6.9.1974.
<del>2</del>	<del>11.200,--DM</del>	<del>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.</del>	1	8.000,--DM	Nr. 1 und 3 gelöscht am 20.1.1978.
<del>3</del>	<del>10.000,--DM</del>	<del>Nr. 4 ist der Vorrang vor diesem Posten eingeräumt worden. Eingetragen am 9.12.1965. Bei Umschreibung hierher übertragen am 10.7.1973.</del>	3	10.000,--DM	
<del>3</del>	<del>10.000,--DM</del>	<del>Nr. 4 ist der Vorrang vor diesem Posten eingeräumt worden. Eingetragen am 9.12.1965. Bei Umschreibung hierher übertragen am 10.7.1973.</del>	6	13.000,00 EUR	Gelöscht am 23.08.2018.
<del>2</del>	<del>11.200,--DM</del>	<del>Nr. 4 ist der gleiche Rang mit diesem Posten eingeräumt worden. Eingetragen am 9.12.1965. Bei Umschreibung hierher übertragen am 10.7.1973.</del>	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
<del>4</del>	<del>2.000,--DM</del>	<del>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.</del>			
<del>1</del>	<del>8.000,--DM</del>	<del>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.</del>			
<del>2</del>	<del>11.200,--DM</del>	<del>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.</del>			
<del>3</del>	<del>10.000,--DM</del>				
<del>4</del>	<del>2.000,--DM</del>				
<del>5</del>	<del>10.000,--DM</del>	<del>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.</del>			

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 <sup>1</sup> 18.11.2013

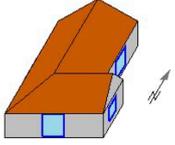
Registriernummer <sup>2</sup> HB-2021-003612264

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 <sup>3</sup>	1964		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	2011		
Anzahl Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	149 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	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

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV   <sup>2</sup> 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.   <sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich   <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

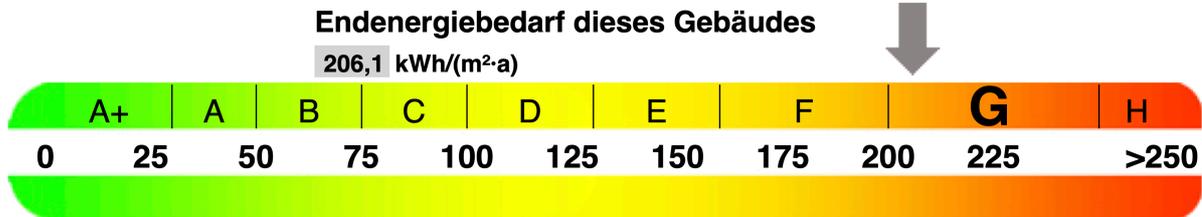
Registriernummer <sup>2</sup> HB-2021-003612264

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

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 51 kg/(m<sup>2</sup>-a)



228,4 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>-a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>-a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>'

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>-K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>-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/(m<sup>2</sup>-a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

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

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

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

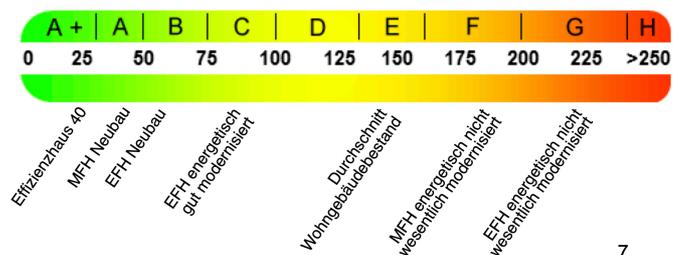
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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/(m<sup>2</sup>-a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>':  0 W/(m<sup>2</sup>-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<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige

Angabe

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>5</sup> nur bei Neubau

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

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

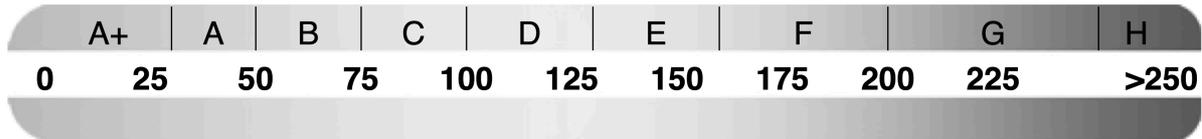
## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> HB-2021-003612264

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

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	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.

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>3</sup> gegebenenfalls

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> 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)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 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 CO<sub>2</sub>-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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

## 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
Kaufpreis:	415.000 €
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
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 Bilder und Dokumente stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne zur Verfügung.

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](http://www.transparenz.bremen.de), [www.service.bremen.de](http://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

## Bescheid

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

Für  
Grundstücksgemeinschaft Skiera, Skiera,

### 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
<b>Bitte zahlen Sie</b> 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]

unter Bezug auf die Mandatsreferenznummer [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

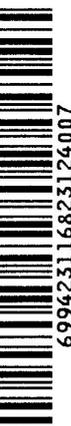
	€	€
zum 15. Februar		139,95
zum 15. Mai	139,95	139,95
zum 15. August	139,95	139,95
zum 15. November	139,95	139,95

\*\*\*\* 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](http://www.finanzen.bremen.de)



699423116823124007