

## 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 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 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.