

Kurzbeschreibung

**über ein Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Einfamilienhaus (rd. 150m² Wohnfläche) mit Carport und Gerätekammer
Johann-Hinrich-Schmelen-Str. 18, 27628 Hagen im Bremischen**



Verkehrswert (Marktwert), rd: **280.000 €**
zweihundertundachtzigtausend Euro

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag: **15.10.2025**
Objektbesichtigung: 15.10.2025
Gutachtenzweck: Zwangsversteigerungsverfahren

Auftraggeber: Amtsgericht Geestland
Debstedter Straße 17, 27607 Geestland

Hinweis zur Ausfertigung: Auftrag vom 28.07.2025, Gutachten Nr. 6542-2025 vom
11.11.2025,

Erstellt durch: Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung
von Immobilien. Grundstückssachverständiger BDGS

1. Ergebnisübersicht

1.1 Objektart

Einfamilienhaus

Einfamilienhaus (rd. 150m² Wohnfläche) mit Carport und Gerätekammer

1.2 Grundstück

Grundbuch: Kassebruch, Blatt 482
Grundstücksgröße: 1.107 m²
Lagebewertung: Durchschnittliche Lage

1.3 Bauliche Anlagen

Anzahl Gebäude: 1
Anzahl Einheiten: 1 Wohneinheit
Anzahl PKW-Stellplätze: 1 Carport- und 2 Außenstellplätze
Wohn- /Nutzfläche: 149,7 m² Wfl., 31,3 m² Nfl.
Gesamtfläche: 181 m²

Endenergieverbrauch: k. A.
Baujahr: 2000
Nutzungsdauer: 70 Jahre (GND), 45 Jahre (RND)

Ausstattungsstandard: Stufe 3 gemäß ImmoWertV

1.4 Ergebnis

Wertm.- / Qualitätsstichtag: 15.10.2025
Verkehrswert: 280.000 €
Verkehrswert / m²: 1.870 €/m² Wfl., 1.547 €/m² W-/Nfl.

1.5 Kennzahlen

Rohertrag / Jahr: 15.785 €
Bewirtschaftungskosten / Jahr: 3.230 €
Reinertrag / Jahr: 12.555 €
Liegenschaftszinssatz: 3,80 % / Jahr

1.6 Kurzbeschreibung zum Zustand der baulichen Anlagen

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem im Jahr 2000 in Holzrahmenbauweise errichteten Einfamilienhaus bebaut. Bei der Objektbesichtigung wurde festgestellt, dass sowohl die baulichen Anlagen als auch die Außenbereiche einen gewissen Instandhaltungs- und Pflegebedarf aufweisen. Der Gesamteindruck des Anwesens lässt auf einen nicht unerheblichen Unterhaltungsrückstand schließen, der sich im äußeren Erscheinungsbild widerspiegelt. Die Gasheizungsanlage war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung außer Betrieb, da das Gas abgestellt wurde.

1.6.1 Umgebungsbebauung

Die Umgebungsbebauung an der Johann-Hinrich-Schmelen-Straße 18 in Kassebruch ist primär durch Einfamilienhäuser und vereinzelt landwirtschaftliche Flächen geprägt. Es handelt sich um eine ruhige Wohnstraße ohne Durchgangsverkehr. Die Bebauung ist überwiegend aufgelockert und von Gärten umgeben. Es gibt keine Anzeichen für gewerbliche Betriebe oder Infrastruktur, die zu nennenswerten Lärmimmissionen führen könnten. Die Geräuschkulisse ist typisch für eine ländliche Wohngegend, dominiert von Umgebungsgeräuschen wie Vogelgezwitscher oder gelegentlichem landwirtschaftlichem Verkehr. Lärmimmissionen: Nein.

1.7 Struktur und Nutzung des Gebäudes

Das freistehende Einfamilienhaus ist nicht unterkellert und umfasst ein Erdgeschoss sowie ein ausgebauten Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich Küche, Hauswirtschaftsraum mit Gastherme, Wohn-Esszimmer und ein Gäste-WC. Eine Holztreppe in der Eingangsdiele führt ins Dachgeschoss, wo sich ein Bad und drei Zimmer befinden.

1.8 Energetische Eigenschaften des Gebäudes

Untersuchungen bezüglich der Energieeffizienz des Gebäudes im Hinblick auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurden nicht vorgenommen. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht vor.



Giebelansicht mit
Terrasse

