

**Günther Glüsenkamp Ingenieure und Sachverständige GmbH
Zum Hachepark 18 * 28857 Syke**

**Günther Glüsenkamp ö.b.u.v. Sachverständiger
Telefon: 04242 / 9221 - 0 * www.gluesenkamp-syke.de**

Amtsgericht Bremen-Blumenthal
Abt. Zwangsversteigerung und Grundbuchamt
Landrat-Christians-Straße 67
28779 Bremen

Syke, den 28.11.2025

Aktenzeichen: 4 K 5/25

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten

**für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 28757 Bremen, Ziegeleiweg 46**



**Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 23.10.2025 ermittelt
mit rd. 765.000,00 €**

(Die Zuwegung ist gesondert zu erwerben und nicht Bestandteil der Zwangsversteigerung)

Freistehendes, eingeschossiges Einfamilienhaus, teilunterkellert, mit Doppelgarage mit Abstellraum am Ende einer Sackgasse. Die Zuwegung erfolgt über einen Privatweg. Die Zuwegung ist gesondert zu erwerben und nicht Bestandteil der Zwangsversteigerung. Das Objekt wird aktuell nicht bewohnt.

Stadtteil/Ortsteil:	Veogesack/Schönebeck
Grundstücksgröße:	1980 m ²
Wohnfläche:	247,64 m ²
Baujahr:	2003
Umfassungswände:	einschalig, rote Planbausteine (Poroton), Außendämmung mit Fassadenputz (WDVS) OG mit Vorhangfassade als Holzverschalung
Heizung:	Pelletheizung mit Pelletbunker, 800 ltr. WW-Speicher, Solarthermie mit 3 Elemente ca. 11 m ² , Wandheizung (statt Fußbodenheizung bzw. Flachheizkörper)
Dach:	Tonfalzziegel Meyer-Holsen, Aufsparrendämmung
Eingangstür:	Haustürelement – geschlossene Haustürflügel mit Glasseiteneilen, Isolierverglasung
Wände/Decken:	Kalkzementputz mit Anstrich
Böden:	Ahorndiele lackiert auf Holztragkonstruktion mit Schüttung (statt schwimmenden Estrichs), Küche mit Korkboden, Bäder und Eingang mit Fliesenbelag
Treppen:	Stb.-Treppe mit Fliesenbelag im KG, geschwungene Stahlwagentreppe mit Holzstufen Kirsche (Stufen 2023 erneuert), Metallgeländer mit Holzhandlauf
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung und Oberlicht, großes Holzschiebefensterelement mit feststehendem Seitenteil im Esszimmer/Galerie, tlw. bodentiefe Fenster mit Isolierverglasung
Sanitäre Ausstattungen:	EG: Gäste-WC: wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken, verchromte Armaturen, Urinalbecken, Wände Spachteltechnik Bad Gästezimmer: wandhängendem WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken, verchromte Armaturen, bodengleiche Dusche mit Glaskabine OG: wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, 2 Waschbecken, verchromte Armaturen, Badewanne, Dusche mit Kabine, Bidet, Wände Spachteltechnik

Erdgeschoss:

Das Erdgeschoss ist wie folgt aufgeteilt:

Windfang, WC, Diele/Essen, Bibliothek/Wohnen, Gästezimmer, Bad, Küche, Schleuse, HWR

Wohnfläche: 144,88 m²

Obergeschoss:

Das Obergeschoss ist wie folgt aufgeteilt:

Flur, Kind 1, Kind 2, Kind 3, Schlafzimmer, Ankleide, Bad

Wohnfläche: 102,76 m²

Kellergeschoss:

Das Kellergeschoss ist wie folgt aufgeteilt:

Flur, Pellet-Lagerung, Heizung, Waschen/Trocknen, Vorrat

Nutzfläche: 43,57

Garage und Abstellraum:

Nutzfläche: 40,97 m²

Anlage 1: Flurkarte

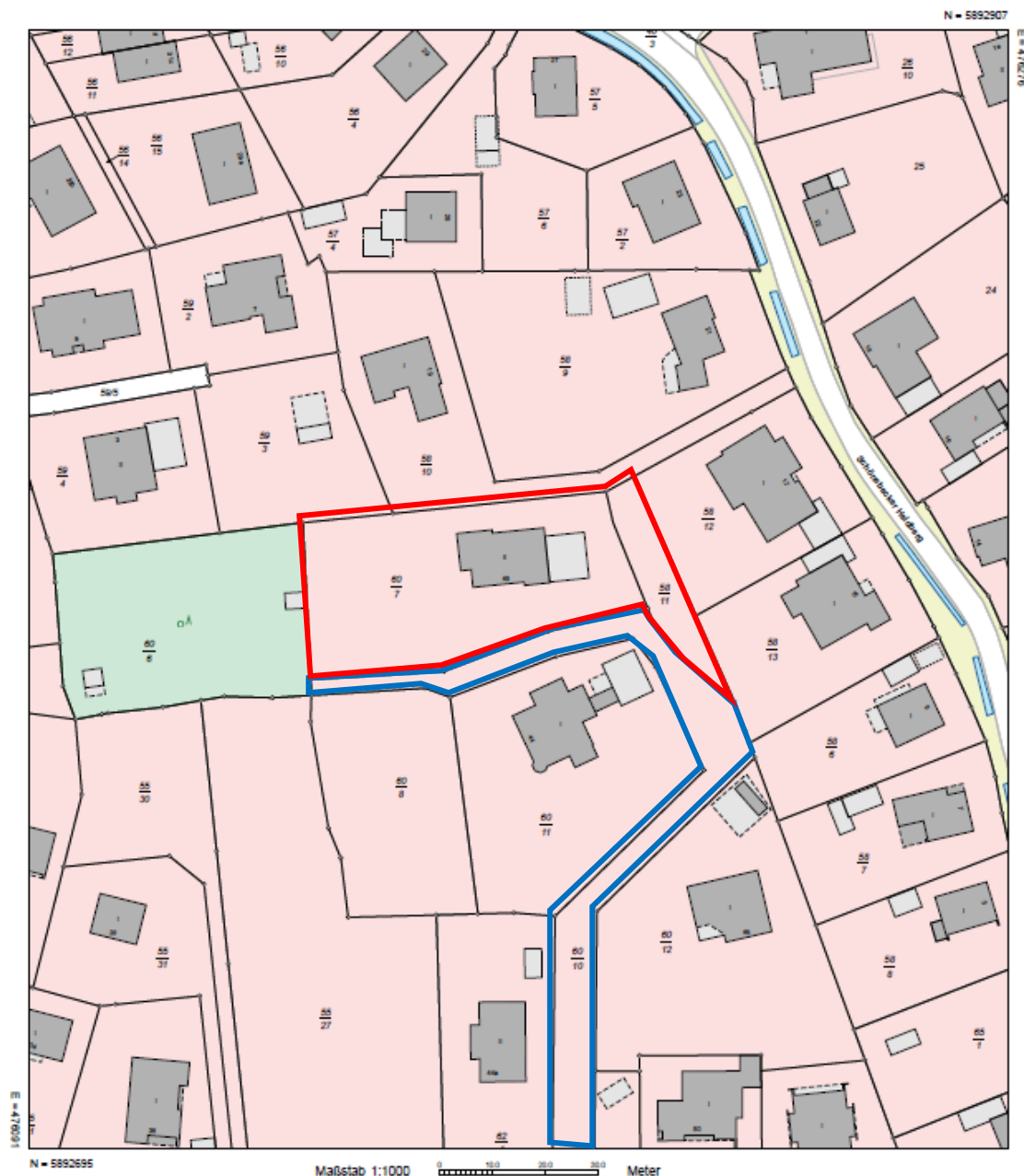


Freie Hansestadt Bremen

Stadtgemeinde Bremen
Gemarkung: VR 177
Flur: 177
Flurstück: 58/11 u.a.

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Karte 1:1000
Erstellt am: 09.10.2025



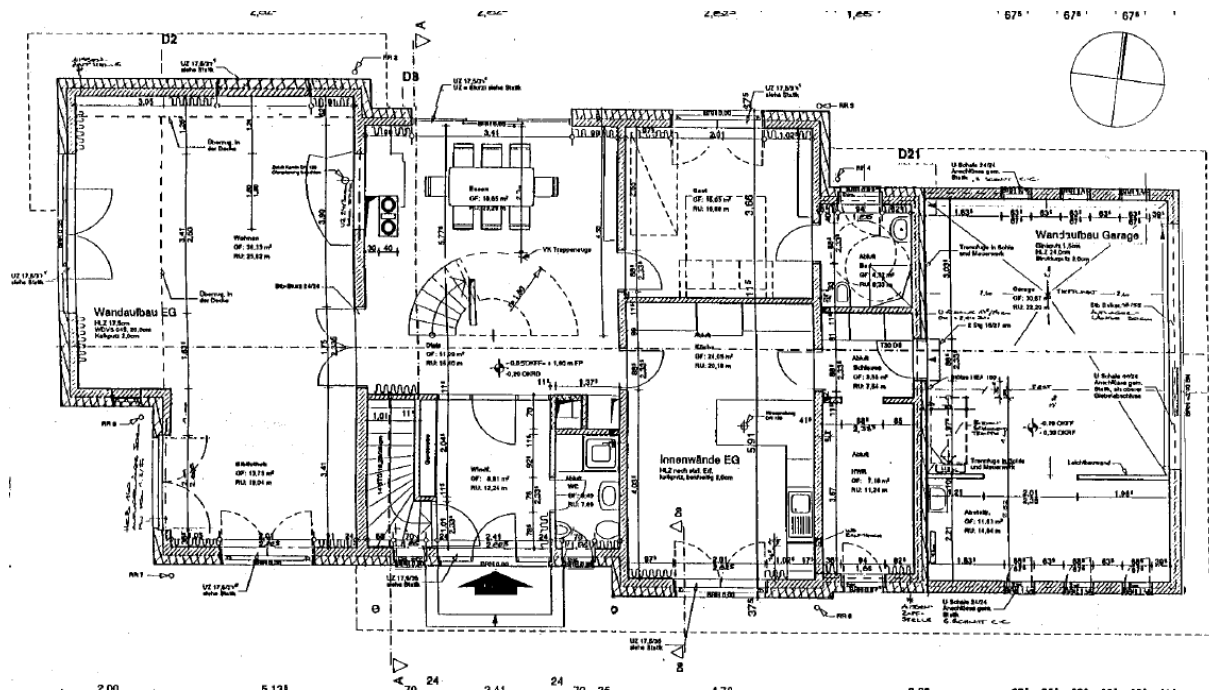
Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt GeoInformation Bremen
Lloydstraße 4
28217 Bremen

Bereitgestellt durch:
Temporäre Nutzer des Direktvertriebs LK
Lloydstraße 4
28217 Bremen
Antragsnummer:

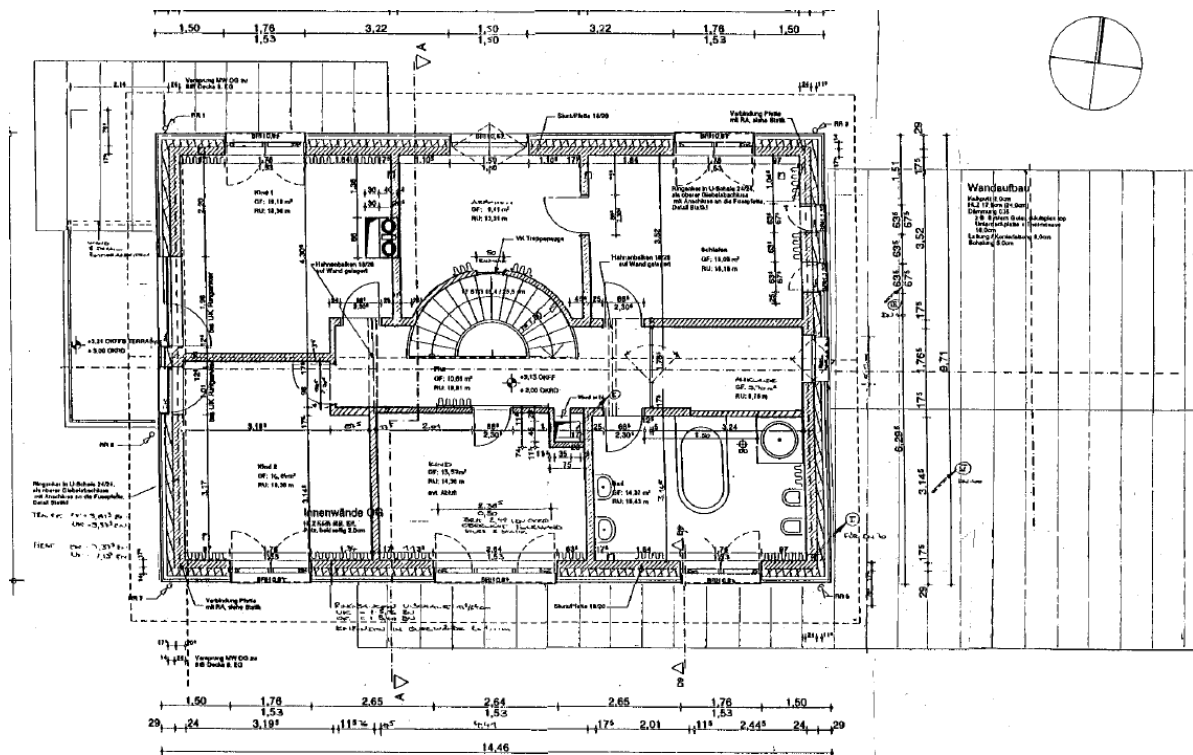
Die Verwendung (Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung bzw. Weitergabe an Dritte) für nichtelgene oder gewerbliche Zwecke ist gemäß § 14 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz) vom 1. November 1990 (Brem. GBl. 1990, S. 313) in der jeweils gültigen Fassung nur mit Erlaubnis der Katasterbehörde zulässig.

rot = Bewertungsobjekt
blau = Zuwegung Miteigentum

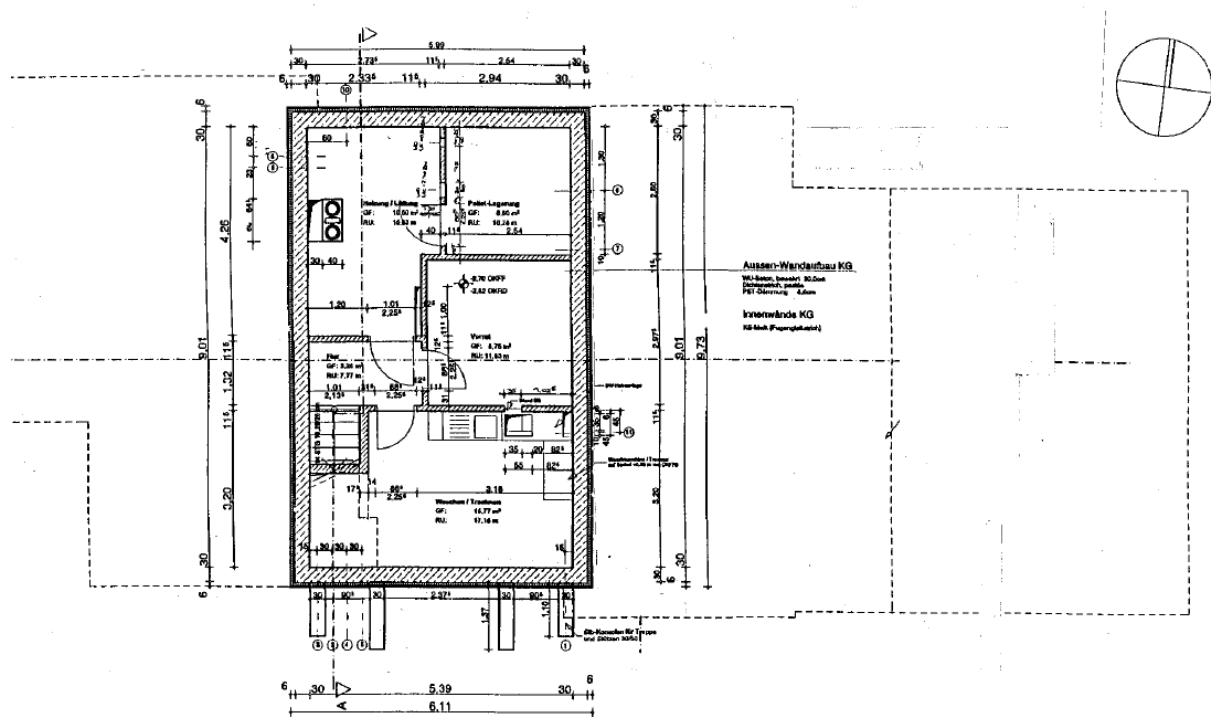
Anlage 2: Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoss

Anlage 3: Flächenberechnungen

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen			
Aufstellung nach den vom CAD-Programm errechneten Einzel-Flächen. Der Berechnungsweg kann auf Wunsch nachgeliefert werden. Flächen dargestellt nach Abzug von 3 % Putzanteil.			
Geschoss	Raumbezeichnung	m2	m2
Erdgeschoss	Windfang	8,55	
	WC	3,30	
	Diele	11,64	
	Essen	18,30	
	Bibliothek	13,35	
	Wohnen	37,21	
	Gast	14,59	
	Bad	4,19	
	Küche	23,35	
	Schleuse	3,45	
	HWR	6,95	144,88
Obergeschoss	Flur	10,37	
	Kind 1	18,63	
	Kind 2	16,35	
	Kind 3	13,17	
	Ankleiden	5,53	
	Bad	13,95	
	Arbeiten	9,14	
	Schlafen	15,62	102,76
Summe Wohnfläche EG + OG			247,64
Kellergeschoss	Flur	3,16	
	Pellet-Lagerung	6,41	
	Heizung	10,19	
	Waschen/Trocknen	15,31	
	Vorrat	8,50	43,57
Summe Wohn- und Nutzfläche EG + OG + KG			291,21
Garage EG	Garage	29,78	
	Abstellraum	11,19	40,97
Summe Wohn- / Nutzfläche gesamt			332,18