

Architekt

Dipl.-Ing. Thomas Meyer-Holz

Sachverständiger

für die Bewertung

von bebauten und unbebauten Grundstücken

**Am Badeteich 22
29664 Walsrode**

Tel. 0 51 61 / 7 48 37

Kurzexposé
zum
Verkehrswertgutachten
027-07/2025

über
das Grundstück mit Einfamilienhaus
(gemäß Bauarchivakte geschätzte Wohnfläche im EG und DG zusammen ca. 100 m²
sowie Kellernutzfläche)

Farger Straße 69
(Vorstadt R 133, Flur 134, Flurstück 353/1)

28777 Bremen

Verkehrswert: € 127.500,--

für das



Amtsgericht Bremen-Blumenthal
Geschäfts - Nr. 4 K 8/25

Umfang des Kurzexposés 5 Seiten

Walsrode, den 19.01.2026

-1-



MITGLIED DER
ARCHITEKTENKAMMER NIEDERSACHSEN

Grundbuch: Amtsgericht Bremen-Blumenthal, Grundbuch von Farge Blatt 290, Grundstück lfd. Nr.3, Vorstadt R 133, Flur 134, Flurstück 353/1, Gebäude- und Hoffläche, Größe 544 m².

Objekttyp/Daten: 1-geschossiges Einfamilienhaus mit Keller, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, gemäß Normalherstellungskosten NHK 2010 ca. Typ 1.01, geschätzter Gebäudestandard ca. 1 bis 3.
Nach den Feststellungen der Objektbesichtigung ist das Wohnhaus teils abweichend von der bestandskräftigen Baugenehmigung wie folgt ausgebaut:
Der Keller verfügt über Flur mit Treppe zum Erdgeschoss, drei Kellerräume, Heizungsraum mit Gasheizkessel und zentraler Warmwasserbereitung. Von einem Kellerraum geht ein Ausgang mit Außentreppe zum rückwärtigen Garten ab.
Der Hauseingang des Erdgeschosses wird über eine zweistufige Treppe erschlossen, die mit einem baufälligen Windfang überbaut ist. Das Erdgeschoss ist mit Treppenhausflur, Wohnzimmer, Duschbad, Küche und einem Zimmer ausgebaut.
Im Dachgeschoss befinden sich Treppenflur, vier Zimmer und Bad.
Die Wärmeversorgung erfolgt zentral mittels Gasheizkessel mit zentraler Warmwasserbereitung.

Für den festgestellten Instandhaltungs- und Reparaturstau sowie die Abweichungen vom Baugenehmigungsstand ist zur Vermeidung von unzulässigen Doppelbewertungen insgesamt ein Risikoabschlag in Höhe von 10% der Gebäudeherstellungskosten in die Wertermittlung eingestellt. Die Minderung berücksichtigt den geschätzten Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts, nicht jedoch etwaige tatsächliche Instandsetzungs- bzw. Aufwandskosten.

Die Daten sind nach Prüfung aus den eingesehenen Unterlagen des Bauamtes Bremen-Nord sowie des Grundbuchamtes übernommen bzw. vom Sachverständigen selbst errechnet und abgeleitet worden. Alle Angaben sind ca.-Werte.

Baujahr Wohngebäude, geschätzt um ca.	1957/58
durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ¹⁾	bis 80 Jahre
angesetzte Restnutzungsdauer RND ²⁾	30 Jahre

¹⁾ gemäß ImmoWertV 2021 Anlage 1 und 2 sowie Grundstücksmarktbericht Bremen 2025

²⁾ unter Berücksichtigung des sichtbaren und geschätzten Bauzustands und Annahme der Ausführung erforderlicher Instandsetzungs- bzw. Reparaturarbeiten sowie unter der Annahme einer zukünftigen verkehrsüblichen Instandsetzung

Bruttogrundfläche BGF Wohnhaus, ca. Typ 1.01	
Keller	74,55 m ²
Erdgeschoss	74,55 m ²
Dachgeschoss	74,55 m ²
BGF, gesamt, gerundet	224 m ²

vermietbare Wohnfläche, geschätzt	100 m ²
-----------------------------------	--------------------

Lage im Ort: Stadtteil Blumenthal, Ortsteil Farge, Entfernung zum Stadtteilzentrum Bremen-Nord ca. 8 km und zum Stadtzentrum Bremen ca. 28 km.

**Verkehrs-
anbindung:** gut; eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr mit Bus-Haltestelle befindet in direkter Nähe zum Objekt. und der Bahnhof Blumenthal ist in ca. 4,5 km Entfernung vom Objekt gelegen. Ein Anschluss an die Autobahn A 270 befindet sich in ca. 3km Entfernung. Der Hauptbahnhof Bremen ist ca. 29 km entfernt.

**Nutzer-/
Mietverhältnisse:** die Eigentümer wohnen zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht im Objekt. Das Objekt ist nach den Feststellungen nicht vermietet oder verpachtet.

PKW-Stellplätze: auf dem Grundstück ist kein baurechtlich genehmigter Stellplatz vorhanden.

Wertzusammenstellung

Bodenwert	= € 57.900,--.
Vorläufiger Sachwert*, gerundet	= € 180.500,--.
Vorläufiger Allgemeiner Ertragswert**, gerundet	= € 159.500,--.

* ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und eines Markt-/Sachwertanpassungsfaktors

** ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird unter Würdigung des ermittelten Sachwerts und des Ertragswerts sowie der Lage, der Grundstücksgröße und der sonstigen wertrelevanten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale auf € 127.500,-- geschätzt.

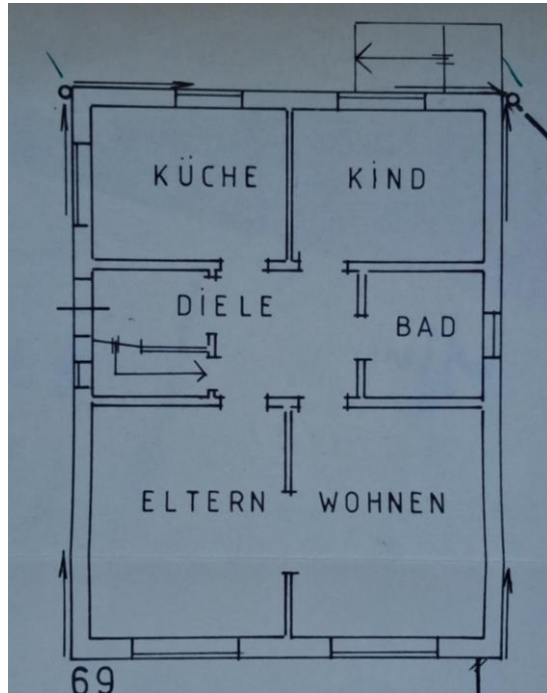
VERKEHRSWERT

Grundstück mit Einfamilienhaus,

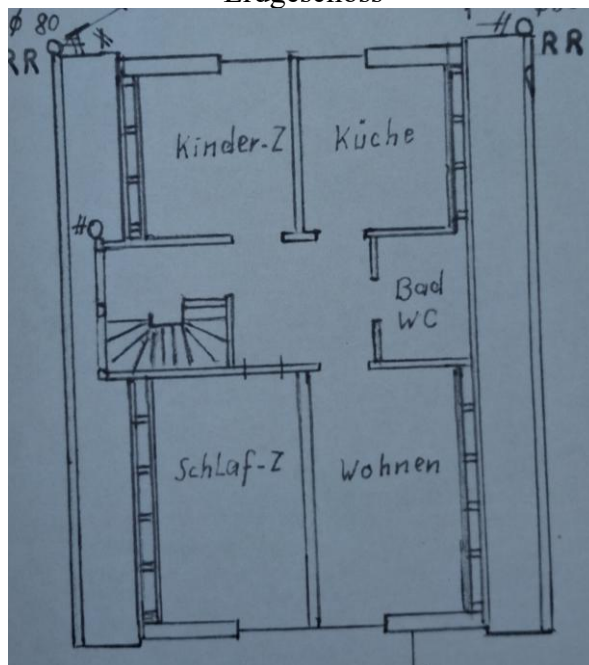
Grundstück lfd. Nr.3, Grundbuch von Farge Blatt 290

zum Stichtag 18.08.2025 = € 127.500,--.

Auf das vollständige Verkehrswertgutachten 027-07/2025 wird Bezug genommen.



Erdgeschoss



Dachgeschoss

-4-

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten
027-07/2025

Architekt Dipl.-Ing. Thomas Meyer-Holz
für das
Amtsgericht Bremen-Blumenthal
G. - Nr. 4 K 8/25

Fotoaufnahmen des Objekts Farger Straße 69, Bremen-Nord; 18.08.2025



Südwestansicht des Objekts



Südostansicht des Objekts

-5-

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten
027-07/2025
Architekt Dipl.-Ing. Thomas Meyer-Holz
für das
Amtsgericht Bremen-Blumenthal
G. - Nr. 4 K 8/25