

# Exposé

und Kaufangebot



zu der Eigentumswohnung Nr. 88 im  
2. Obergeschoß des Mehrfamilienwohnhauses  
Barbarossastraße 23 in 28329 Bremen - Vahr



IMMOBILIENSERVICE  
**SCHRÖTER**  
OLDENBURG

# IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG

## **Kaufangebot zu der Eigentumswohnung Nr. 88 der Wohnanlage Barbarossastraße 23-25 in Bremen - Vahr**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit biete ich Ihnen die 3-Zimmer-Küche-Bad-Gäste WC-Balkoneigentumswohnung Nr. 88 im zweiten Obergeschoß links der Wohnanlage Barbarossastraße 23-25 in 28329 Bremen - Vahr zum Kauf an.

Zum Objekt nenne ich Ihnen die wichtigsten Eckdaten wie folgt:

### **I. Die Hansestadt Bremen & Gartenstadt Vahr:**

Die Hansestadt Bremen ist als Wirtschafts-, Bildungs-, Forschungs- & Kulturstandort international bekannt.

Als kleinstes und eigenständiges Bundesland verwaltet sich die freie Hansestadt selbst aus alter Tradition der Hanseaten.

Mit dem Mercedes Werk sowie der in Bremen produzierte Weltraumtechnik befinden sich technologische Schlüsselindustrien in Bremen.

Mit den 8 Häfen von Bremen & Bremerhaven ist Bremen ein wichtiger Umschlagplatz für den Export der Bundesrepublik Deutschland. Hierzu gehört aber auch der bei Touristen Kaffeehafen von Bremen, wo der größte Teil des in Deutschland konsumierten Kaffees anlandet und der Duft des Kaffees dort zu schnuppern ist.

Der Ortsteil -Gartenstadt Vahr- von Bremen liegt im Osten der Stadt hatte im Jahr 2021 insgesamt 26.724 Einwohner.

Der Ortsteil ist durch einen überdurchschnittlichen Grünflächenanteil bei den Gesamtflächen geprägt. Bremen Vahr dient den Hanseaten hauptsächlich als Wohnquartier, bei das auf dem rechten Foto ersichtlichen Aalto Hochhaus den Mittelpunkt dieses Ortsteils darstellt. Fernverkehr angeschlossen.



**Siehe Anlage -1-, Lage an der Wohnimmobilie in Bremen.****Siehe Anlage -21-, Impressionen aus Freien und Hansestadt Bremen****II. Die Lage der Immobilie in Bremen - Vahr:**

Die Gartenstadt Vahr ist durch die Autobahnen A 27 & A 1 optimal an den Fernverkehr angeschlossen.

Weitere Schnellstraßen befinden sich in der Großstadt.

**Siehe Anlage -2-, Anfahrt zur Wohnimmobilie in Bremen.**

Der internationale und Bremer Flughafen liegt 10,2 Kilometer entfernt und ist mit einer Autofahrt von 17 Minuten schnell erreicht.

Durch Busse und Straßenbahnen mit hohem Fahrtaufkommen des Öffentlichen Nahverkehrs ist eine gute Mobilitätsversorgung vorhanden.

Die Barbarossastraße ist eine Verbindungsstraße zwischen der Konrad-Adenauer-Allee und der Kurfürstenallee.

Vom Standort Barbarossastraße 23-25 ist in einer Fußentfernung von 9 Minuten ist die Haltestelle Bremen – Kurfürstenallee erreicht, wo folgende Linien eintreffen:

- Straßenbahn Linie 1, 1E, 4 6E, N1.
- Bus Linie 22 22E, 24 739 N9.



Der Bereich um den Standort Barbarossastraße 23-25 ist ein reines Wohngebiet, sowohl die Straße Barbarossastraße wie auch die Barstensteiner Straße wobei im Verkehr beruhigt, um die Wohnqualität am dortigen Standort zu sichern.

Schulen und Kindergarten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich direkt in der Nachbarschaft.

Viele öffentliche PKW-Parkplätze befinden unweit zum Mehrfamilienwohnhaus, wobei das Straßenbild durch Schatten werfende Baumbepflanzungen ergänzt wurde.

**III. Die Wohnanlage:**

Die zusammengelegten Mehrfamilienhäuser Barbarossastraße 23-25 in 28329 Bremen - Vahr wurden in den Jahren 1968 fertiggestellt.

Die Balkonanlagen der 12 Eigentumswohnungen wurden optimal nach Süden ausgerichtet.

**Siehe Anlage –3-, Straßen- & Außenansichten.**

Die Wohnanlage Barbarossastraße 23-25 ist in eine klassische Gemeinschaftswohnanlage.

Die der Wohnanlage Barbarossastraße 23-25 dienenden Gemeinschaftsgrundstücke

- Gemarkung VR, Flur 82, Flurstück 258 aus 58 zur Größe von 11.431 m<sup>2</sup>,
- & Gemarkung VR , Flur 82, Flurstück 218 aus 94 zur Größe von 11 m<sup>2</sup>

besitzen eine Gesamtgröße von

11.442 m<sup>2</sup>.

Aufgrund der dort gestatteten hohen Geschoszahl ist der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bremen festgesetzte erhöhte Bodenwert von 630,00 €/m<sup>2</sup> zu kalkulieren.

**Siehe Anlage –4- & -5-, Auszug aus der Bodenrichtwertkarte.**

Aufgrund dem Miteigentumsanteil der Eigentumswohnung Nr. 88 von 100 von 10.000 Miteigentumsanteilen errechnet sich dem im Kaufpreis enthaltene Bodenwertanteil wie folgt:

$$11.442 \text{ m}^2 : 10.000 \times 100 \times 630,00 \text{ €/m}^2 =$$

72.084,60 €.

Darüber hinaus besitzt die Wohnungseigentümergeinschaft mit insgesamt 95 Eigentumswohnung noch ein Hofraum von 127 m<sup>2</sup>.

Teil der Kaufsache ist hierbei 1/665stel Miteigentumsanteil am Gemeinschaftsgrundstück

- Gemarkung VR 82, Flur 28, Flurstück 218 aus 87 zur Größe von 127 m<sup>2</sup>.

Aufgrund der dort normalen Bebaubarkeit ist der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bremen festgesetzte normale Bodenwert von 500,00 €/m<sup>2</sup> zu kalkulieren.

Aufgrund dem Miteigentumsanteil der Eigentumswohnung Nr. 88 von 1 von 665 Miteigentumsanteilen errechnet sich dem im Kaufpreis enthaltene Bodenwertanteil wie folgt:

$$127 \text{ m}^2 : 665 \times 1 \times 500,00 \text{ €/m}^2 =$$

95,49 €.

Baulasten bestehen zu den vor genannten Grundstücken nicht.

**Siehe Anlage –6-, Auskunft zum Baulastenverzeichnis.**

**IV. Die Hausverwaltung:**

Die Verwaltungsgemeinschaft Barbarossastraße bestelle das professionelle Fachunternehmen

JHG Grundstücksverwaltung GmbH,  
Firmen ansässig Birkenstraße 47/48  
in 28195 Bremen,  
Rufnummer (04 21) 16 58 88 & Faxnummer (04 21) 1 65 88 99,  
E-Mail-Adresse info@jhg-grund.de

zur Verwaltung des Gemeinschaftseigentums.

Regelmäßig und jährlich werden von diesem Unternehmen und vom der beauftragten Hausverwalter Eigentümerversammlungen, Wirtschaftspläne sowie die jährliche Hausgeldabrechnung erstellt.

Auch wird für eine laufende Pflege & Reinigung der Hausanlage gesorgt.

Ferner werden mittelfristig die Investitionen in das Gemeinschaftseigentum eine Instandhaltung und Instandsetzung durchgeführt.

**Siehe Anlage –7-, Fotoaufnahmen zu den Verkehrsflächen.**

**Siehe Anlage –13-, unten, Liste der Instandsetzungen bis 2019.**

Ladengeschäfte befinden sich nicht im Objekt. Entsprechend kann ruhiges Wohnen in hoher Wohnqualität erwartet werden.

**V. Die Energieeffizienz:**

Mit einem Endenergieverbrauch des Gebäudes von 111,0 kWh (m<sup>2</sup>.a) liegt erheblich günstiger, wie dies bei Gebäuden mit einem Baujahr 1965 bis 1970 üblich ist.

Die günstige Energieeffizienz rührt einerseits von der Tatsache, dass das Gebäude mit Fernwärme beheizt wird. Andererseits ist der gute Wert der Bauart geschuldet, da durch das Beheizen des Nachbarn im 1. Obergeschoß und 3. Obergeschoß sich eine Kostenvergünstigung bei den Heizkosten der Kaufsache ergibt.

**Siehe Anlage -20-, Energieausweis.**

**Siehe Anlage -16-, Zeichnungsansichten.**

**VI. Die Eigentumswohnung Nr. 88:**

Die hiermit angebotene 3-Zimmer-Küche-Bad-Gäste WC - Balkonwohnung Nr. 88 befindet im zweiten Obergeschoß links und besitzt eine Größe von 88,33 m<sup>2</sup>.

**Siehe Anlage -13-, Berechnung der Wohnflächen.**

Die Balkonwohnung Nr. 88 besitzt einen zweckmäßigen Grundriss, wodurch die Wohneinheit auch für eine Wohngemeinschaft wie folgt geeignet ist:



## 2. Obergeschoss

Die Eigentumswohnung Nr. 88 befindet sich in einem gepflegten Zustand. Kein offenes Reparaturbedürfnis für Schönheitsarbeiten ist vorhanden.

Insbesondere durch die Tatsache, dass die Wohneinheit nach Süden ausgerichtet ist und im Wohnzimmer große Panorama-Fensterelemente eingebaut wurden, ist die Wohnung lichtdurchflutet.

Teil der Kaufsache ist eine gepflegte und praktische Einbauküche. Bestandteile dieser Einbauküche sind folgende Elektro- & Geräte:

1. Diverse Ober- & Unterschränke.
2. Zwei Arbeitsplatten.
3. Eine Dunstabzugshaube.
4. Ein Herd mit Ceranfeld.
5. Eine Küchenspüle.
6. Eine Mischbatterie.
7. Einen Kühlschrank mit Gefrierfach.
8. Einen Geschirrspüler.

Alle Küchenmöbel und elektrische Geräte sind betriebsfähig und befinden sich im laufenden Gebrauch.

Ferner besitzt die Eigentumswohnung Nr. 88 einen überdurchschnittlich großzügigen Balkon, welcher zur Erholung bzw zum Verweilen einlädt.

**Siehe Anlage -8- bis -12-, Grundriss & Fotoansichten vom 30.10.2024.**

#### **VII. Die Nutz- & Lagerflächen zur Eigentumswohnung Nr. 88:**

Der Eigentumswohnung Nr. 88 wurde derr Kellerraum Nr. 3 zur Größe von 6,4 m<sup>2</sup> zugeordnet.

**Siehe Anlage -14-, Lageplan zum Kellerraum Nr. 3.**

Dieser Kellerraum ist trocken, abschließbar durch eine einfache Zimmertür sowie durch Gemeinschaftsstrom beleuchtet.

Des Weiteren stehen der Wohnungseigentümergeinschaft der Wohnimmobilie Barbarossastraße 23-25 – Trockenräume im Untergeschoß zur Verfügung.

**Siehe Anlage -15-, Grundrisszeichnung Untergeschoß Barbarossastr. 23-25.**

**VIII. Die Vermietung:**

Laut Mietvertrag vom 10.12.2018 findet zur Eigentumswohnung Nr. 88 zur Zeit eine Vermietung auf unbestimmte Zeit an einen Angestellten der GEWOBA – Bremen zur folgenden und monatlichen Mietkonditionen statt:

Nr.	Position	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€ gesamt
1	Grundmiete Mietwohnung Nr. 7 & 8, 2.OG	88,33	7,92 €	700,00 €
2	Grundmiete Kellerraum Nr. 7 & 8	6,40	3,13 €	20,00 €
Zwischensumme Grundmiete gesamt				<u>720,00 €</u>

3	Betriebskostenzahlung, pauschal	94,73	1,90 €	180,00 €
4	Heizkostenvorauszahlung	82,53	- €	- €
Zwischensumme Betriebskostenvorauszahlung gesamt				<u>180,00 €</u>

**Gesamtwarmmiete      900,00 €**

Ferner wurde bei Mietbeginn eine Mietkaution in Höhe von 1.440,00 € hinterlegt.

**IX. Der Kaufpreis:**

Sodann biete ich Ihnen hiermit die 3-Zimmer-Küche-Bad-Balkon-Eigentumswohnung Nr. 88 im zweiten Obergeschoß links der Wohnanlage Barbarossastraße 23-25 in 28329 Bremen – Vahr mit dem zugeordneten Kellerraum Nr. 3 sowie einer gebrauchten Einbauküche zu einem Kaufpreis in Höhe von

**205.000,00 €**

lassenfrei zuzüglich unserer Vermittlungsprovision an.

**X. Das Zusatzangebot Garage:**

Im Besonderen freue ich mich ergänzend zu der Eigentumswohnung Nr. 88 auf dem Garagenhof Barbarossastraße 27-29 in Bremen – Vahr und damit unweit zu dieser Wohnimmobilie Ihnen hiermit einen abschließbaren Garagenraum anbieten zu können.

Die Garage befindet sich an der fünften Stelle in der rechten Garagenreihe, von der Straße aus gezählt.

Es handelt es um eine massiv errichtete Garage in Klinkerbauweise mit einem Betonboden.

Das Garagentor ist abschließbar und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Die Garage befindet sich auf einem eignen Flurstück. Verkauft wird gleichzeitig der zur Garage gehörende Miteigentumsanteil am Zufahrtgrundstück.

Das Garage besitzt ein eignes Grundbuchblatt.

**XI. Die Vermietung der Garage.**

Durch einen Garagenmietvertrag vom 25.05.2015 findet ab dem Mietbeginn am 01.06.2015 eine Vermietung der Garage auf unbestimmte Zeit ab.

Die monatliche vereinbarte und regelmäßig eintreffende Miete beträgt 50,00 € einschließlich Nebenkosten.

**XII. Der Bodenwert zum Garagengrundstück:**

Der Bodenwert der Garagen errechnet sich wie folgt:

- Gemarkung R, Flur 82, Flurstück 207 aus 72 zur Größe von 20 m<sup>2</sup>,
- & Gemarkung R, Flur 82, Flurstück 207 aus 63 zur Größe von 327 m<sup>2</sup>, hiervon der Miteigentumsanteil von 1 Teil von 15 MEA = 21,8 m<sup>2</sup>

besitzen eine Gesamtgröße von

41,8 m<sup>2</sup>.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bremen festgesetzte und normalen Bodenwert von 500,00 €/m<sup>2</sup> ermittelt.

**Siehe Anlage -4- & -5-, Auszug aus der Bodenrichtwertkarte.**

Aufgrund dem Miteigentumsanteil der Eigentumswohnung Nr. 88 von 100 von 10.000 Miteigentumsanteilen errechnet sich dem im Kaufpreis enthaltene Bodenwertanteil wie folgt:

$$41,8 \text{ m}^2 \times 500,00 \text{ €/m}^2 =$$

20.900,00 €.

Baulasten bestehen zu den vor genannten Grundstücken nicht.

**Siehe Anlage -17- bis -19-, Lageplan, Fotos vom 30.10.2024 sowie Auskunft zum Baulastenverzeichnis.**

**XIII. Der Kaufpreis:**

Der Käufer kalkuliert zur Zeit die fortlaufend gebrauchten Baulichkeiten der Garage mit 4.100,00 €.

Sodann biete ich Ihnen hiermit die Garage auf dem Flurstück 207/72 auf dem Garagenhof Barbarossastraße 27-29 in 28329 Bremen – Vahr im heutigen Zustand einem Kaufpreis in Höhe von

**25.000,00 €**

lassenfrei zuzüglich unserer Vermittlungsprovision an.

**XIV. Die Vermittlungsprovision:**

Im Verkaufsfall ist eine Maklerprovision in Höhe von 6,00 % vom Kaufpreis zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu zahlen.

Der Maklerprovisionsbetrag ist jeweils zu 50 % vom Käufer sowie vom Verkäufer zu zahlen, zahlbar und fällig 10 Tage nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

Bevorzugt wird zu Zeit ein Verkauf als Gesamtpaket und Eigentumswohnung mit Garage zu dem Summenpreis in Höhe von 230.000,00 €

Bezogen auf diesen Kaufpreis errechnen sich die hieraus ergebene Bruttobeträge wie folgt:

- 8.211,00 € Brutto, zahlbar durch den Käufer.
- 8.211,00 € Brutto, zahlbar durch den Verkäufer.

So würde ich mich freuen, wenn dieses Kaufangebot Ihr Interesse findet und stehen für weitere Rückfragen sowie einer Objektbesichtigung jederzeit zu Ihrer Verfügung.

Bis dahin verbleibe ich

mit freundlichem Gruß



.....  
THOMAS SCHRÖTER  
Oldenburg, den 3. November 2024

Anlage -1- zum Exposé & Kaufangebot ETW-Nr. 88, Barbarossastraße 23 in 28329 Bremen - Vahr.

31.10.24, 21:37

OpenStreetMap



T.S.

Anlaß: Verkauf

**Standort Wohnimmobilien Barbarossastr. 23/25  
in der freien und Hansestadt Bremen.**

Projekt 088-24

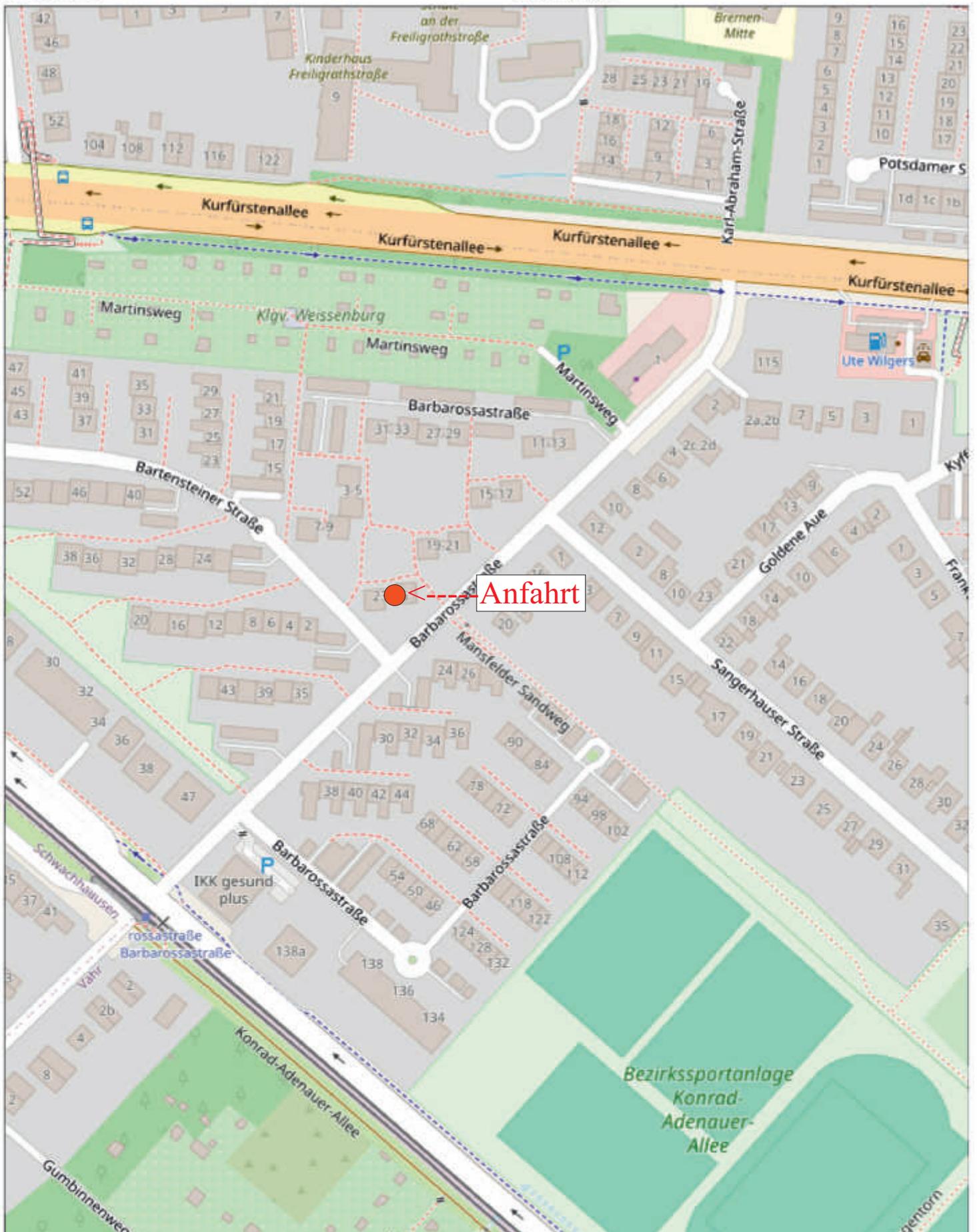
Oldenburg,  
03.11.2024

IMMOBILIENSERVICE  
**SCHRÖTER**  
OLDENBURG

Anlage -2- zum Exposé & Kaufangebot ETW-Nr. 88, Barbarossastraße 23 in 28329 Bremen - Vahr.

31.10.24, 21:38

OpenStreetMap



T.S.	Anlaß: Verkauf	Anfahrt zum Hausgrundstück Barbarossastraße 23/25 in 28329 Bremen - Vahr.	IMMOBILIENSERVICE <b>SCHRÖTER</b> OLDENBURG
Projekt 088-24	Oldenburg, 03.11.2024		

Anlage -3- zum Exposé & Kaufangebot ETW-Nr. 88, Barbarossastraße 23 in 28329 Bremen - Vahr.



T.S.	Anlaß: Verkauf	Straßen - & Fassadenansichten zum Mehrfamilienhaus Barbarossastraße 23/25 in der Gartenstadt & Hansestadt Bremen - Vahr.	IMMOBILIENSERVICE <b>SCHRÖTER</b> OLDENBURG
Projekt 088-24	Oldenburg, 03.11.2024		



Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in Bremen

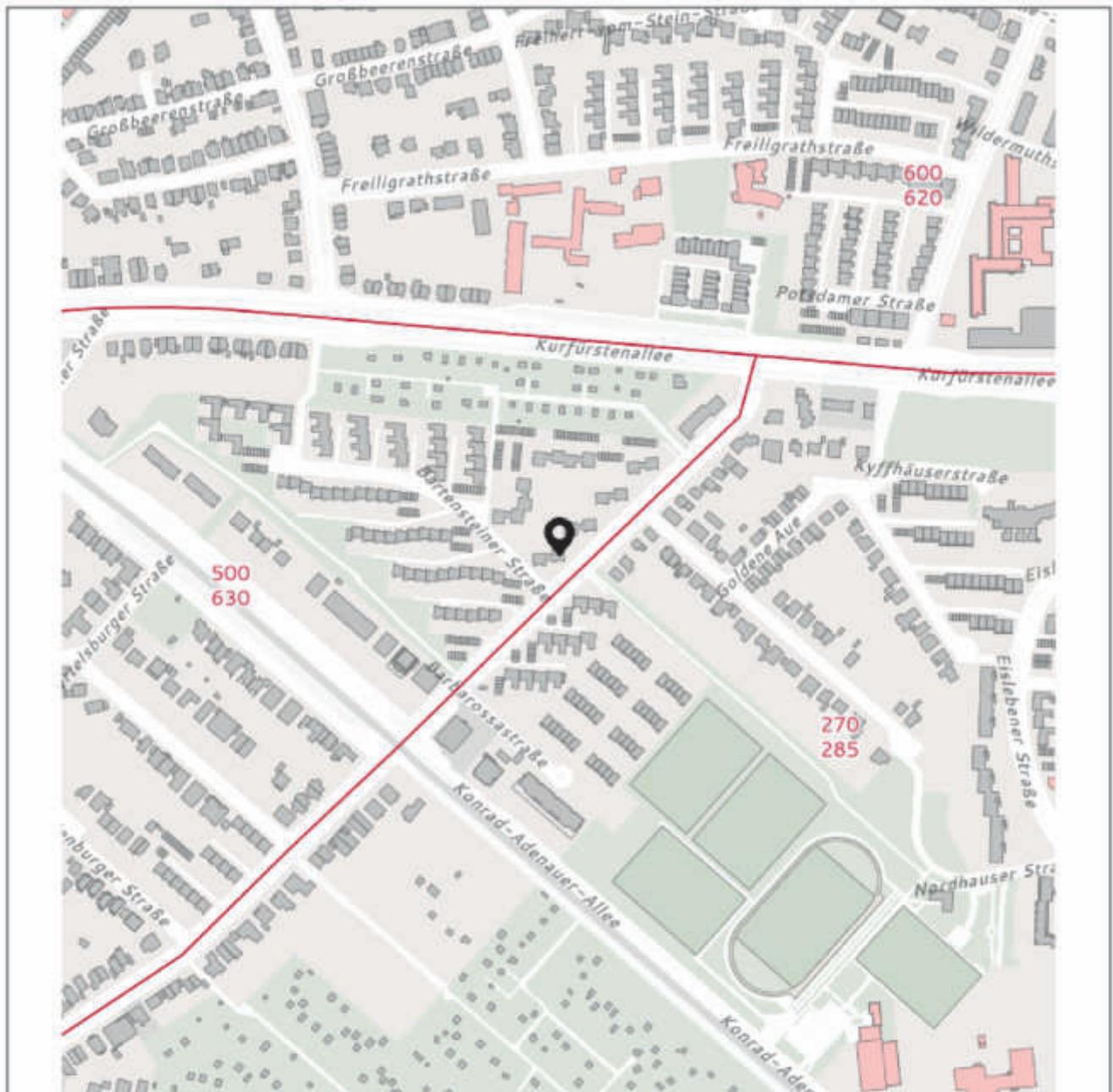


## Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 31.10.2024)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten  
Stichtag: 01.01.2024

Bezeichnung: Barbarossastraße 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33; Bartensteiner Straße 3, 5, 7, 9

Gemarkung: VR 82, Flur: 82, Flurstück: 238/58



T.S.

Anlaß: Verkauf

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Bremen, Stand 22.08.2024, Seite -1- von -2-.

IMMOBILIENSERVICE  
**SCHRÖTER**  
OLDENBURG

Projekt 088-24

Oldenburg,  
03.11.2024



## Bodenrichtwertzonen

**Bodenrichtwertzone: 10003423**

Bodenrichtwert: 500 €/m<sup>2</sup>

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Wohnbaufläche (Ein- und Zweifamilienhäuser)

Grundstücksfläche: 400 m<sup>2</sup>

Umrechnungstabelle: <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2024/1000003flac2024.pdf>

Veröffentlicht am: 22.05.2024

Letzte Datenaktualisierung am: 22.08.2024

**Bodenrichtwertzone: 10003422**

Bodenrichtwert: 630 €/m<sup>2</sup>

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Wohnbaufläche (Mehrfamilienhäuser)

Wertrelevante Geschossflächenzahl: 1

Umrechnungstabelle: <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2024/1000013wgfz2024.pdf>

Veröffentlicht am: 22.05.2024

Letzte Datenaktualisierung am: 22.08.2024

Die Inhalte der Bodenrichtwerte Auskunft und die Umrechnungstabellen können Sie auch online über diesen QR-Code oder Link einsehen:



[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?  
lat=53.08066&lng=8.86264&zoom=15.31&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=53.08066&lng=8.86264&zoom=15.31&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01)

T.S.

Anlaß: Verkauf

Projekt 088-24

Oldenburg,  
03.11.2024

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Bremen, Stand 22.08.2024, Seite -2- von -2-.

IMMOBILIENSERVICE  
**SCHRÖTER**  
OLDENBURG

**Der Senator  
für Umwelt, Bau und Verkehr**



Senator für Umwelt, Bau und Verkehr,  
Contrescarpe 7 2, 28195 Bremen

Auskunft erteilt  
Frau Klages

Herrn  
Olaf Jochberg  
Mittelstraße 9  
28203 Bremen

Zimmer: 02.13  
Tel.: 0421 361-5553  
Fax: 0421 496-5553

e-mail:  
Anke.Klages@bau.bremen.de

Datum und Zeichen  
Ihres Schreibens  
**25.02.2019**

Mein Zeichen / Datum  
Bremen, 25.02.2019

**Auskunft**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das Grundstück in Bremen, Barbarossastraße 11-33 u.a.,  
Katasterbezirk: VR, Flur: 82, Flurstück: 216/87, 218/94 und 238/58,

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 € 13,00. Die Rechnung wird nachgesandt.

Mit freundlichem Gruß  
Im Auftrag

Klages

 Dienstgebäude  
Contrescarpe 72,  
28195 Bremen  
Hochgarage Herdentor  
Hochgarage Am Bahnhof  
 Eingang:  
Contrescarpe 72

 Bus / Straßenbahn  
Haltestellen  
Herdentor

Sprechzeiten  
montags von 9.00 bis 12.00 Uhr,  
donnerstags von 9.00 bis 12.00  
Uhr, 15.00 bis 18.00 Uhr  
oder nach Absprache

Bankverbindungen  
Bremer Landesbank BIC BRLADE22XXX  
IBAN DE27 2905 0000 1070115000  
Sparkasse Bremen BIC SBREDE22  
IBAN DE73 2905 0101 0001 090653

T.S.

Anlaß: Verkauf

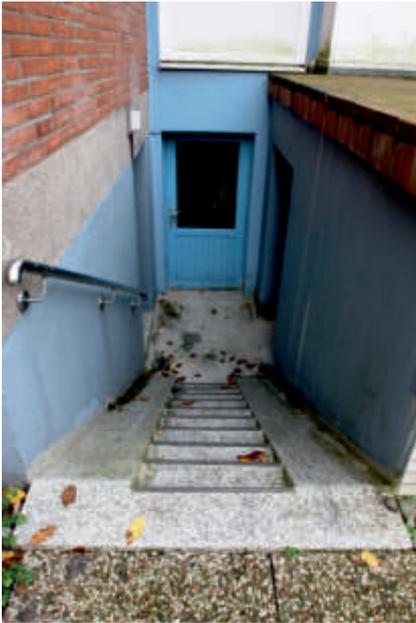
Projekt 088-24

Oldenburg,  
03.11.2024

**Auskunft zu dem Baulastenverzeichnis unter  
Anderem zum Hausgrundstück Barbarossa-  
straße 23-25 in 28329 Bremen - Vahr.**

IMMOBILIENSERVICE  
**SCHRÖTER**  
OLDENBURG

Anlage -7- zum Exposé & Kaufangebot ETW-Nr. 88, Barbarossastraße 23 in 28329 Bremen - Vahr.



T.S.

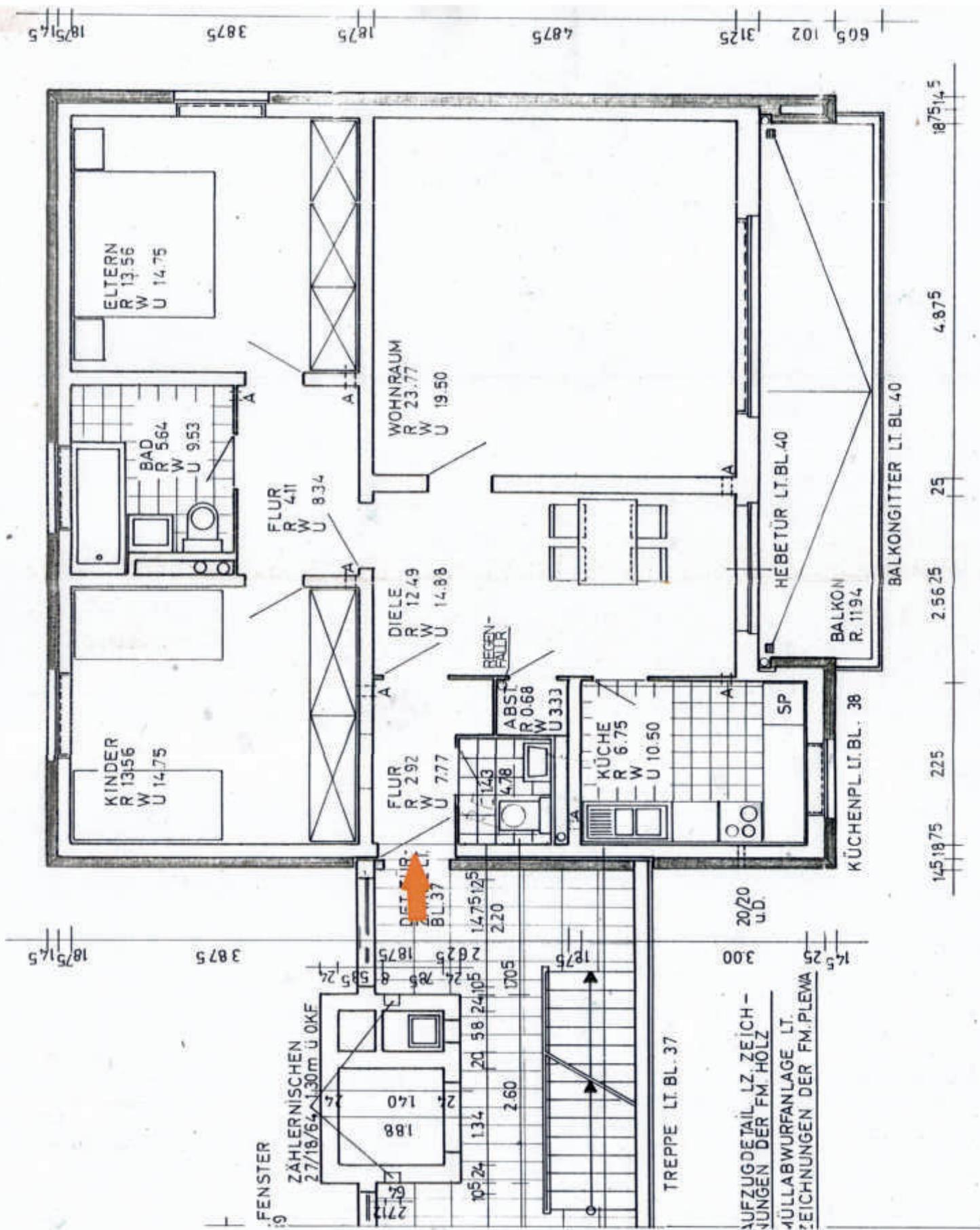
Anlaß: Verkauf

Projekt 088-24

Oldenburg,  
03.11.2024

Verkehrsflächen auf dem Gemeinschaftsgrundstück und im Mehrfamilienhaus Barbarossastraße 23/25 in 28329 Bremen - Vahr.

IMMOBILIENSERVICE  
**SCHRÖTER**  
OLDENBURG

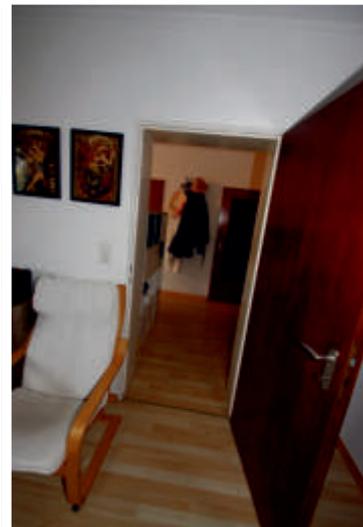


T.S.	Anlaß: Verkauf
Projekt 088-24	Oldenburg, 03.11.2024

**Grundrisszeichnung zur Balkon- & Eigentumswohnung Nr. 8 im 2. Obergeschoß links, Barbarossastraße 23-25, Bremen.**

IMMOBILIENSERVICE  
**SCHRÖTER**  
 OLDENBURG

Anlage -9- zum Exposé & Kaufangebot ETW-Nr. 88, Barbarossastraße 23 in 28329 Bremen - Vahr.



T.S.

Anlaß: Verkauf

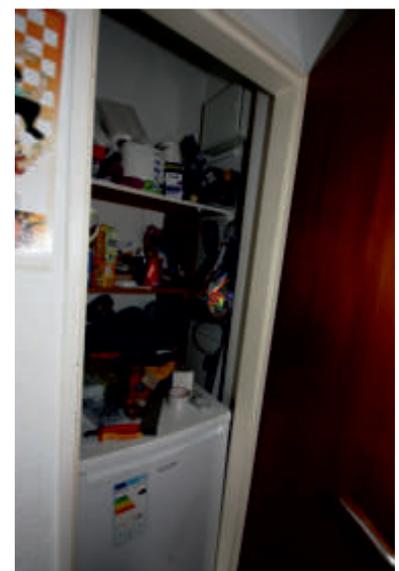
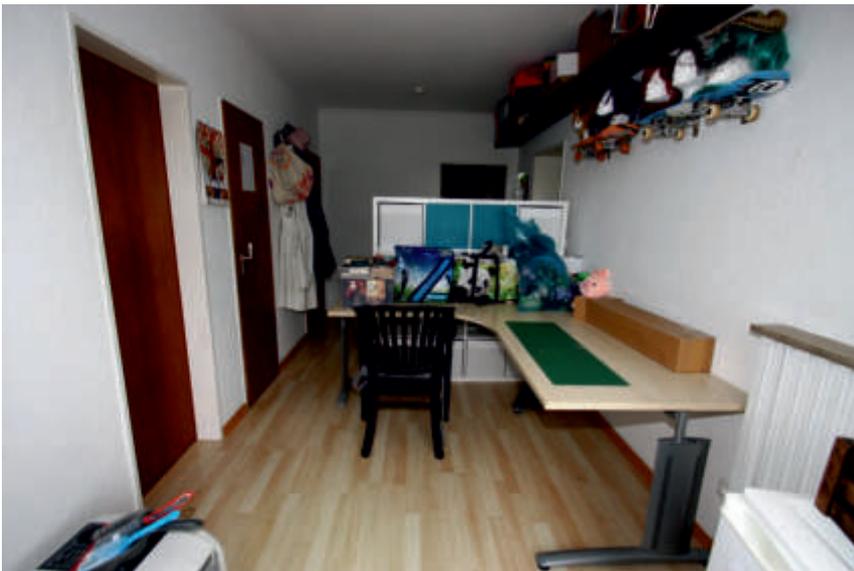
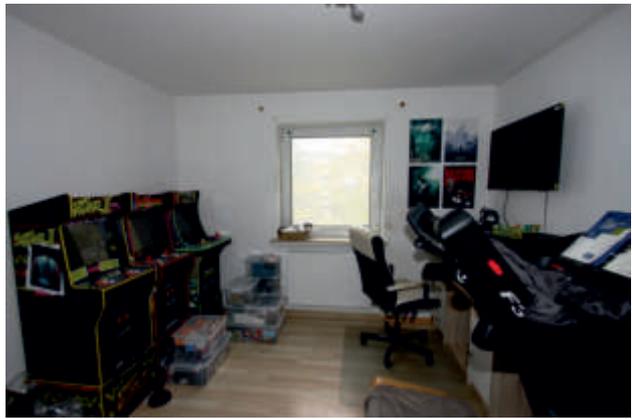
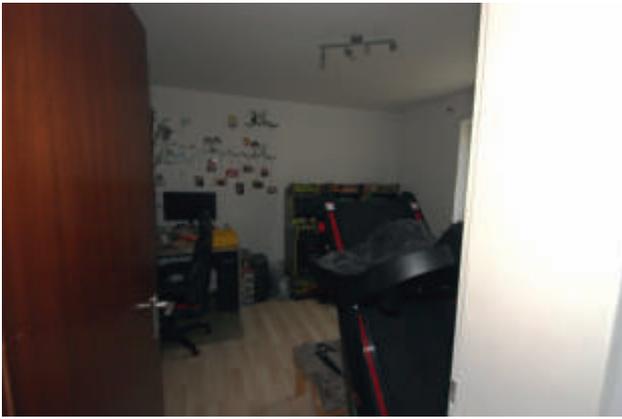
Projekt 088-24

Oldenburg,  
03.11.2024

Foto- & Innenansichten vom 30.10.2024 zur  
Eigentumswohnung Nr. 88 im 2. OG links, Haus  
Barbarossastr. 23 - 25 Bremen, Seite -1- von -4-.

IMMOBILIENSERVICE  
**SCHRÖTER**  
OLDENBURG

Anlage -10- zum Exposé & Kaufangebot ETW-Nr. 88, Barbarossastraße 23 in 28329 Bremen - Vahr.



T.S.

Anlaß: Verkauf

Projekt 088-24

Oldenburg,  
03.11.2024

Foto- & Innenansichten vom 30.10.2024 zur  
Eigentumswohnung Nr. 88 im 2. OG links, Haus  
Barbarossastr. 23 - 25 Bremen, Seite -2- von -4-.

IMMOBILIENSERVICE  
**SCHRÖTER**  
OLDENBURG

Anlage -11- zum Exposé & Kaufangebot ETW-Nr. 88, Barbarossastraße 23 in 28329 Bremen - Vahr.

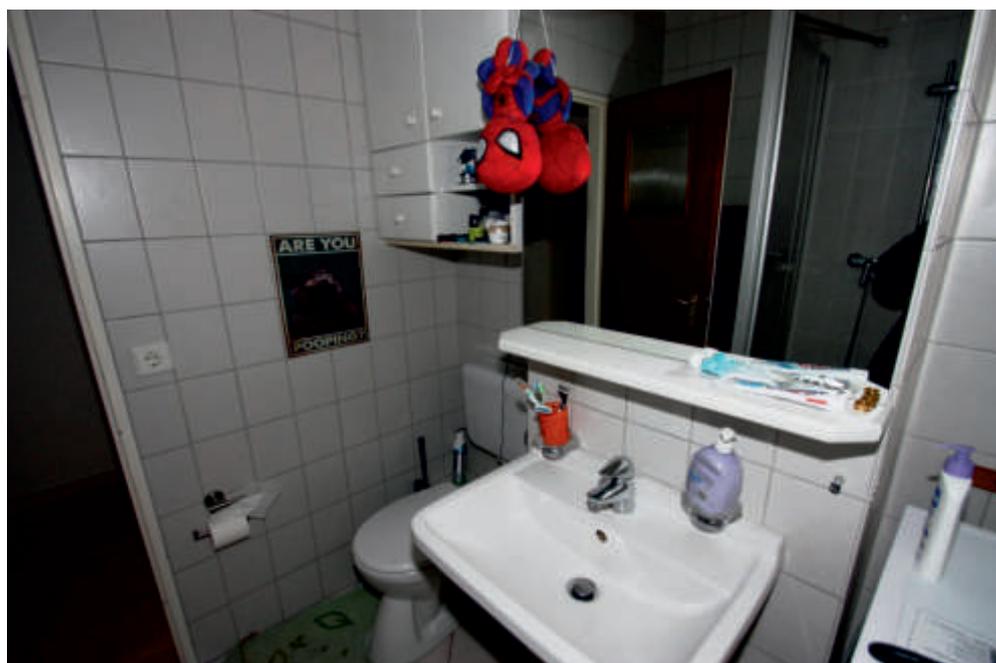
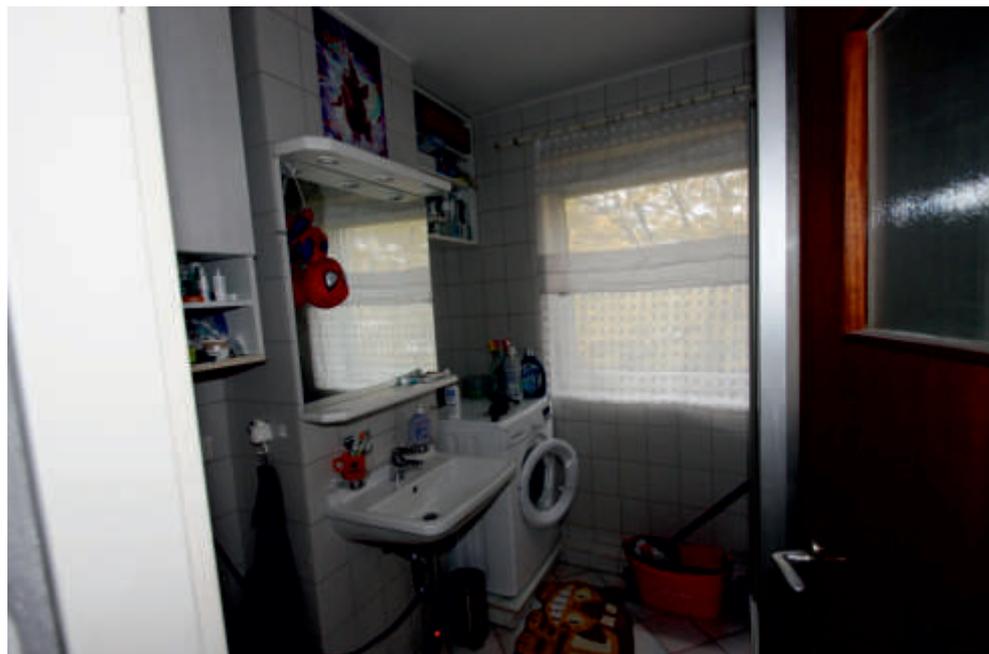
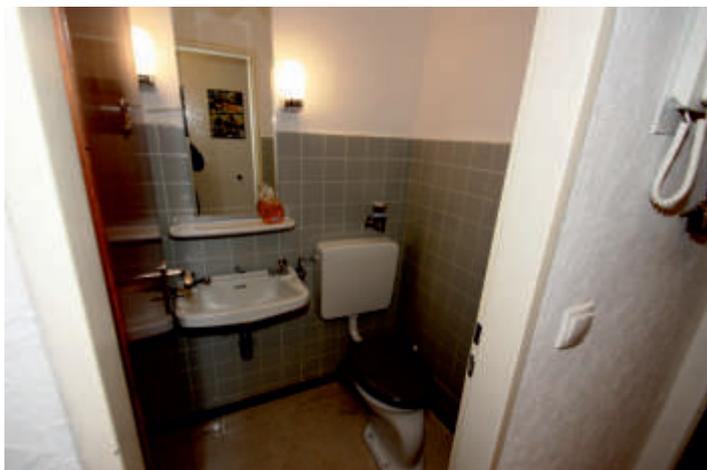


T.S.  
Projekt 088-24

Anlaß: Verkauf  
Oldenburg,  
03.11.2024

Foto- & Innenansichten vom 30.10.2024 zur  
Eigentumswohnung Nr. 88 im 2. OG links, Haus  
Barbarossastr. 23 - 25 Bremen, Seite -3- von -4-.

IMMOBILIENSERVICE  
**SCHRÖTER**  
OLDENBURG



T.S.

Anlaß: Verkauf

Projekt 088-24

Oldenburg,  
03.11.2024

Foto- & Innenansichten vom 30.10.2024 zur  
Eigentumswohnung Nr. 88 im 2. OG links, Haus  
Barbarossastr. 23 - 25 Bremen, Seite -4- von -4-.

IMMOBILIENSERVICE  
**SCHRÖTER**  
OLDENBURG

## WOHNFLÄCHE

Wohnraum	ca.	23,77 m <sup>2</sup>
Zimmer	ca.	13,56 m <sup>2</sup>
Zimmer	ca.	13,56 m <sup>2</sup>
Küche	ca.	6,75 m <sup>2</sup>
Diele	ca.	12,49 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	5,64 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	ca.	1,43 m <sup>2</sup>
Flur	ca.	4,11 m <sup>2</sup>
Flur/Windfang	ca.	2,92 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca.	0,68 m <sup>2</sup>
<b>BRUTTOWOHNFLÄCHE</b>	ca.	<b>84,91 m<sup>2</sup></b>
Putz 3 %	ca.	- 2,55 m <sup>2</sup>
<b>NETTOWOHNFLÄCHE</b>	ca.	<b>82,36 m<sup>2</sup></b>
Balkon (11,94 m <sup>2</sup> x 0,5)	ca.	+ 5,97 m <sup>2</sup>
<b>NETTOWOHNFLÄCHE, GERUNDET</b>	ca.	<b>88,33 m<sup>2</sup></b>

## AUSSTATTUNG, BAUSUBSTANZ UND OPTISCHE PRÄSENZ

In den zurückliegenden Jahren wurden nachfolgende Arbeiten bzw. Instandhaltungen durchgeführt (es handelt sich um Angaben eines Eigentümers):

1. Keller (Wände außen) 2000/2001
2. Dacherneuerung 2001
3. Treppenhaussanierung 1998
4. Balkonsanierung 2007/2008
5. Teilflächensanierung (Westseite) 2009
6. Fahrstuhlerneuerung 2009
7. Fassadensanierung und Hydrophobierung 2011
8. Kellereingänge 2012
9. Briefkastenanlage 2012.

T.S.

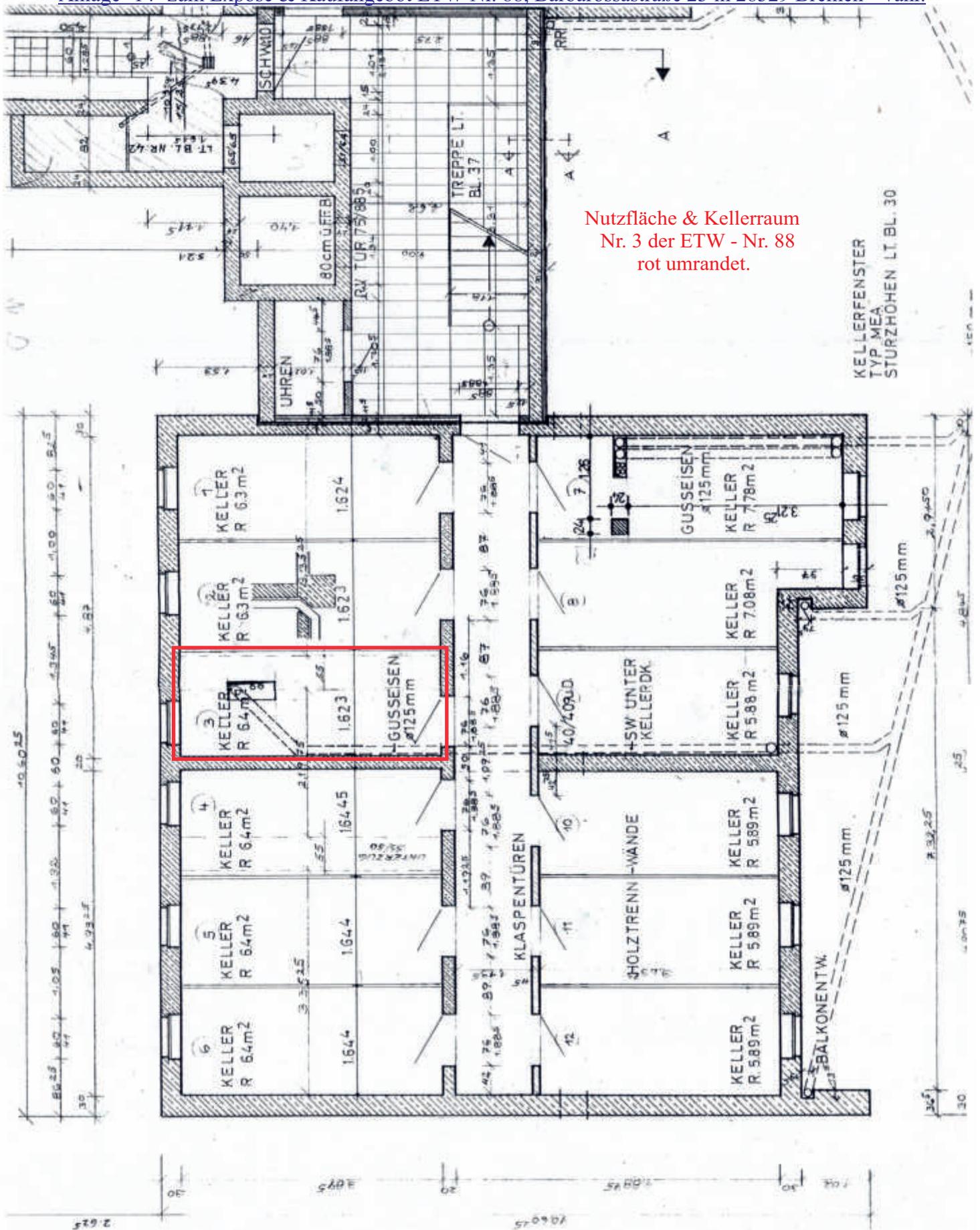
Anlaß: Verkauf

Projekt 088-24

Oldenburg,  
03.11.2024

Wohnflächenberechnung zur Eigentumswohnung  
Nr. 88 & Instandhaltungsinvestitionen im Haus  
Barbarossastraße 23-25 in 28329 Bremen - Vahr.

IMMOBILIENSERVICE  
**SCHRÖTER**  
OLDENBURG



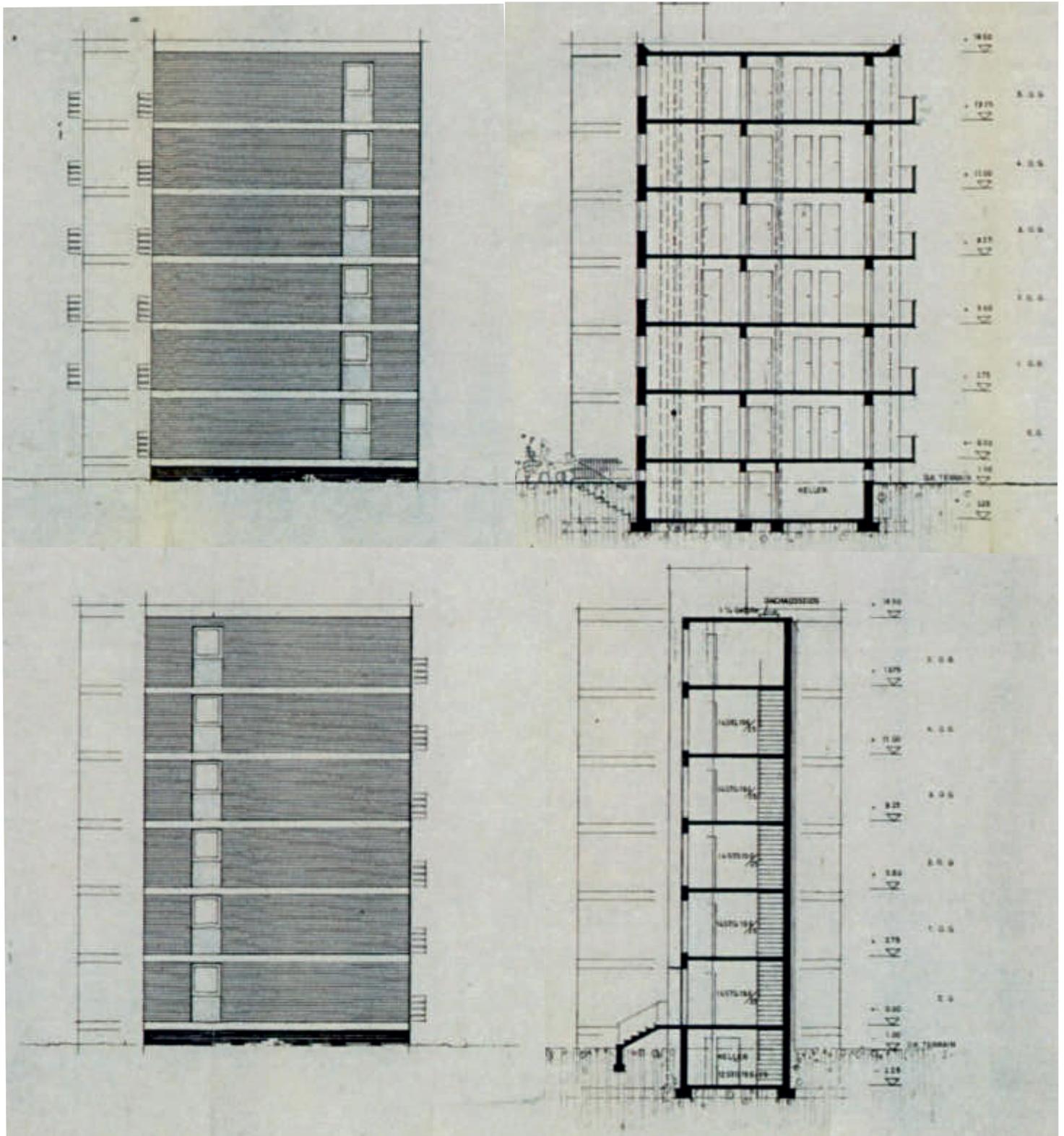
Nutzfläche & Kellerraum  
Nr. 3 der ETW - Nr. 88  
rot umrandet.

KELLERFENSTER  
TYP MEA  
STURZHOHEN LT. BL. 30

T.S.	Anlaß: Verkauf	Grundrisszeichnung zum Kelleranteil der Eigentumswohnung Nr. 88 im Kellergeschoß der Hauses Barbarossastraße 23-25 in 28329 Bremen - Vahr.	IMMOBILIENSERVICE <b>SCHRÖTER</b> OLDENBURG
Projekt 088-24	Oldenburg, 03.11.2024		



Anlage -16- zum Exposé & Kaufangebot ETW-Nr. 88, Barbarossastraße 23 in 28329 Bremen - Vahr.



T.S.

Anlaß: Verkauf

Projekt 088-24

Oldenburg,  
03.11.2024

Zeichnungsansichten & Querschnitt zu den  
Mehrfamilienhäusern Barbarossastraße 23-25  
in der Gartenstadt 28329 Bremen - Vahr.

IMMOBILIENSERVICE  
**SCHRÖTER**  
OLDENBURG



T.S.	Anlaß: Verkauf	Liegenschaftskarte zum Garagengrundstück Barbarossastraße, Gemarkung VR, Flur 82, Flurstück 207772 zur Größe von 20 m <sup>2</sup> & 207/63.	IMMOBILIENSERVICE <b>SCHRÖTER</b> OLDENBURG
Projekt 088-24	Oldenburg, 03.11.2024		

**Der Senator  
für Umwelt, Bau und Verkehr**



**Freie  
Hansestadt  
Bremen**

Senator für Umwelt, Bau und Verkehr,  
Contrescarpe 7 2, 28195 Bremen

Auskunft erteilt  
Frau Klages

Herrn  
Olaf Jochberg  
Mittelstraße 9  
28203 Bremen

Zimmer: 02.13  
Tel.: 0421 361-5553  
Fax: 0421 496-5553

e-mail:  
Anke.Klages@bau.bremen.de

Datum und Zeichen  
Ihres Schreibens  
**25.02.2019**

Mein Zeichen / Datum  
Bremen, 25.02.2019

**Auskunft**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das Grundstück in Bremen, Barbarossastraße,  
Katasterbezirk: VR, Flur: 82, Flurstück: 207/72 und 207/63,

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 € 13,00. Die Rechnung wird nachgesandt.

Mit freundlichem Gruß  
Im Auftrag

Klages

Dienstgebäude  
Contrescarpe 72,  
28195 Bremen  
Hochgarage Herdentor  
Hochgarage Am Bahnhof  
 Eingang:  
Contrescarpe 72

Bus / Straßenbahn  
Haltestellen  
Herdentor

Sprechzeiten  
montags von 9.00 bis 12.00 Uhr,  
donnerstags von 9.00 bis 12.00  
Uhr, 15.00 bis 18.00 Uhr  
oder nach Absprache

Bankverbindungen  
Bremer Landesbank BIC BRLADE22XXX  
IBAN DE27 2905 0000 1070115000  
Sparkasse Bremen BIC SBREDE22  
IBAN DE73 2905 0101 0001 090653

T.S.

Anlaß: Verkauf

Projekt 088-24

Oldenburg,  
03.11.2024

**Auskunft zu dem Baulastenverzeichnis  
zum Garagengrundstück Barbarossastraße  
in 28329 Bremen & Gartenstadt Vahr.**

IMMOBILIENSERVICE  
**SCHRÖTER**  
OLDENBURG

Anlage -19- zum Exposé & Kaufangebot ETW-Nr. 88, Barbarossastraße 23 in 28329 Bremen - Vahr.



T.S.	Anlaß: Verkauf	Foto- & Fassadenansichten zum Garagen- grundstück Barbarossastraße, Gemarkung VR, Flur 82, Flurstück 207/72 & 207/63.	IMMOBILIENSERVICE <b>SCHRÖTER</b> OLDENBURG
Projekt 088-24	Oldenburg, 03.11.2024		

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 19-09-2018

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude / Mehrfamilienhäuser		
Adresse	Barbarossastr. 23/25, 28329 Bremen		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude	1966		
Baujahr Anlagentechnik	div.		
Anzahl Wohnungen	12		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	1221 m <sup>2</sup>		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter 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 4**).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller  
 Dipl.-Ing. Hans-Ulrich Janz  
 swb Services GmbH & Co. KG  
 Theodor-Heuss-Allee 20  
 D-28215 Bremen

Unterschrift des Ausstellers  
 swb Services GmbH & Co. KG  
 Theodor-Heuss-Allee 20  
 28215 Bremen  
 18-09-2008  
 Datum .....  
 Unterschrift .....

T.S.

Anlaß: Verkauf

Projekt 088-24

Oldenburg,  
 03.11.2024

Energieausweis der Firma swb Service GmbH & Co. KG zu den Mehrfamilienhäusern Barbarossastraße 23-25 in 28329 Bremen, Seite -1- von -3-.

IMMOBILIENSERVICE  
**SCHRÖTER**  
 OLDENBURG



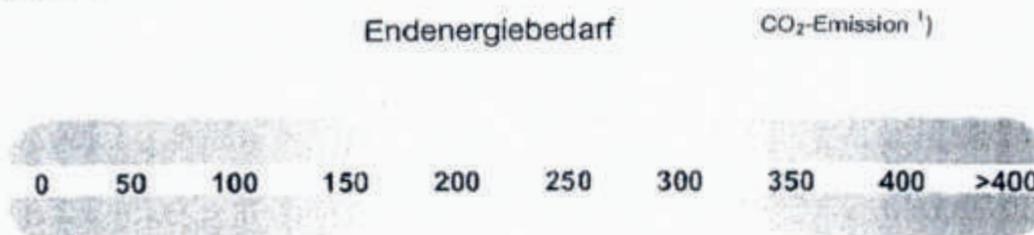
# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

## Energiebedarf



Primärenergiebedarf „Gesamtenergieeffizienz“

## Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 der EnEV <sup>2)</sup>

### Primärenergiebedarf

### Energetische Qualität der Gebäudehülle

Gebäude Ist-Wert	kWh/m <sup>2</sup> a	Gebäude Ist-Wert H <sub>t</sub>	W/m <sup>2</sup> K
EnEV-Anforderungswert	kWh/m <sup>2</sup> a	EnEV-Anforderungswert H <sub>t</sub>	W/m <sup>2</sup> K

## Endenergiebedarf

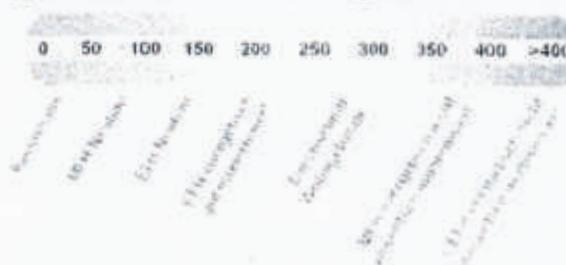
Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/m <sup>2</sup> a für			Gesamt in kWh/m <sup>2</sup> a
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte <sup>3)</sup>	

## Sonstige Angaben

Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme

- nach § 5 EnEV vor Baubeginn geprüft
- Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:
- Heizung       Warmwasser
  - Lüftung       Kühlung
- Lüftungskonzept
- (S) Lüftung erfolgt durch:
- Fensterlüftung       Schichtlüftung
  - Lüftungseinbauelemente
  - Lüftungszulage mit Wärmerückgewinnung

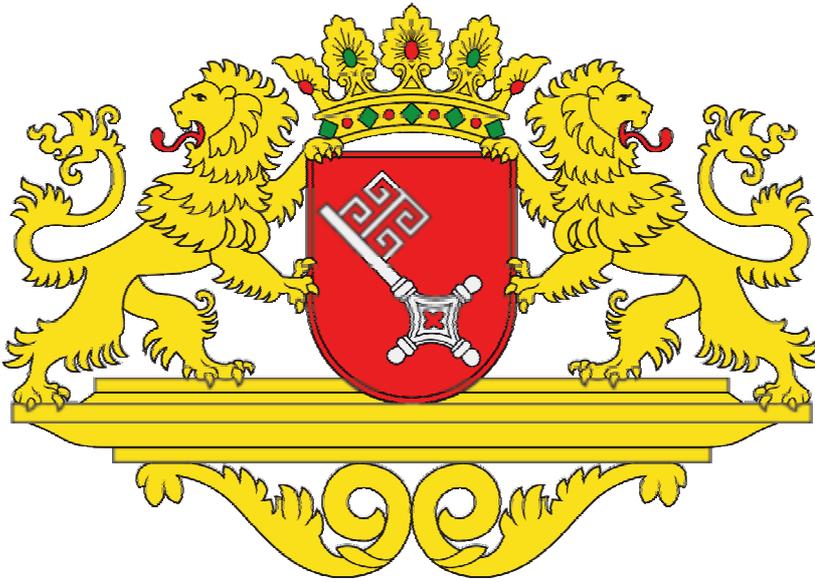
## Vergleichswerte Endenergiebedarf



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

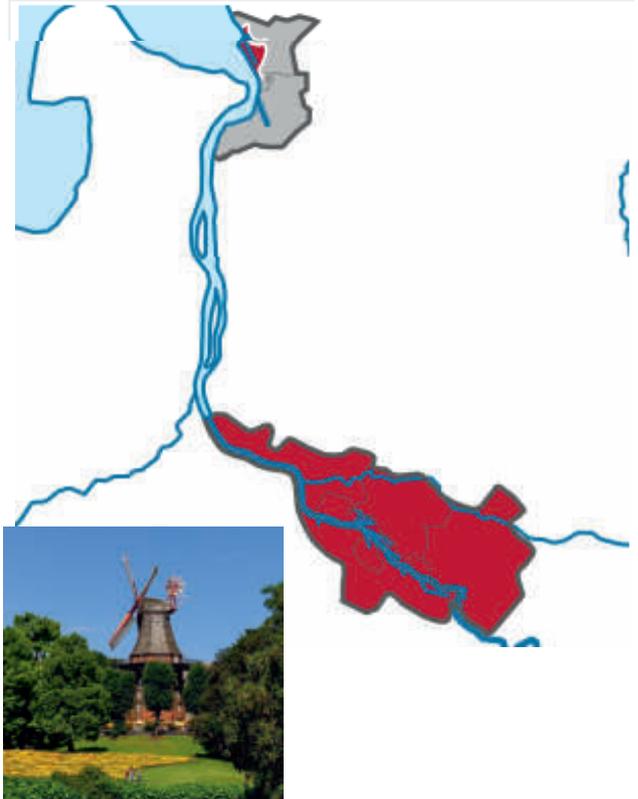
Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>).

<sup>1)</sup> In Abhängigkeit der Heizungsart und des Wärmerückgewinnungsgrads.  
<sup>2)</sup> ggf. einschließlich Kühlung  
<sup>3)</sup> FFH = Einfamilienhaus, MFH = Mehrfamilienhaus



Basisdaten	
Koordinaten:	ø 53° 5' N, 8° 48' O
Bundesland:	Bremen
Höhe:	11 m ü. NHN
Fläche:	318,21 km <sup>2</sup>
Einwohner:	577.026 (31. Dez. 2023) <sup>[1]</sup>
Bevölkerungsdichte:	1813 Einwohner je km <sup>2</sup>
Postleitzahlen:	28195–28779
Vorwahl:	0421
Kfz-Kennzeichen:	HB
Gemeineschlüssel:	04 0 11 000
Stadtgliederung:	5 Stadtbezirke
Adresse der Stadtverwaltung:	Am Markt 21 28195 Bremen
Website:	<a href="http://www.bremen.de">www.bremen.de</a>
Bürgermeister:	Andreas Bovenschulte (SPD)

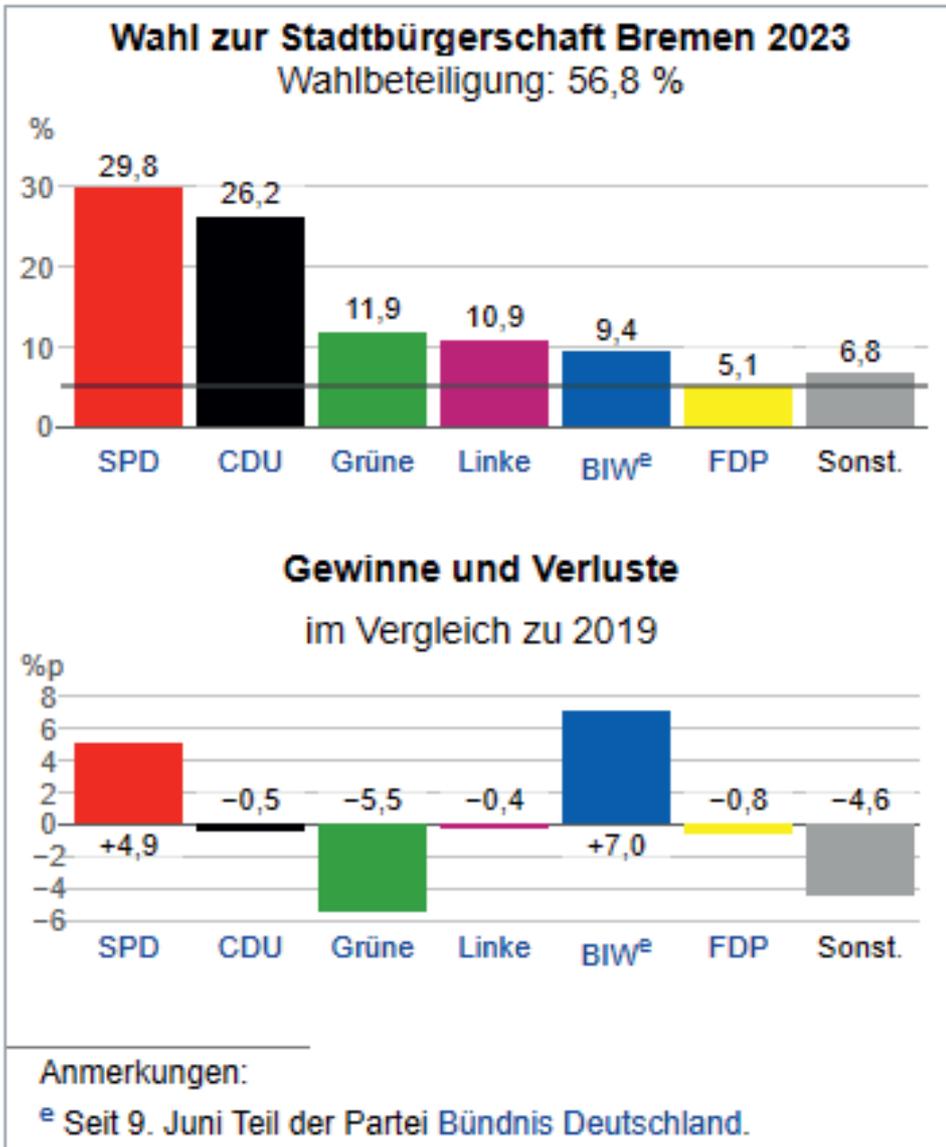
Lage der Stadt Bremen im Land Freie Hansestadt Bremen



T.S.	Anlaß: Verkauf
Projekt 088-24	Oldenburg, 03.11.2024

Impressionen aus der Freien & Hansestadt Bremen, Seite -1- von -3-.

IMMOBILIENSERVICE  
**SCHRÖTER**  
OLDENBURG



Wilhelmshaven  
104 km

Bremerhaven  
53 km

Hamburg  
110 km

Oldenburg (Oldb)  
50 km



Lüneburg  
136 km

Osnabrück  
105 km

Minden  
100 km

Hannover  
120 km



T.S.

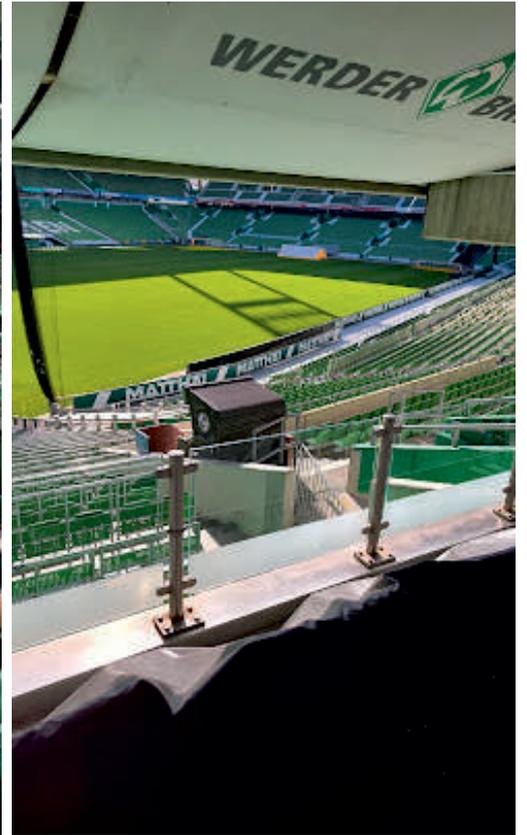
Anlaß: Verkauf

Projekt 088-24

Oldenburg,  
03.11.2024

Impressionen aus der Freien &  
Hansestadt Bremen, Seite -2- von -3-.

IMMOBILIENSERVICE  
**SCHRÖTER**  
OLDENBURG



T.S.

Anlaß: Verkauf

Projekt 088-24

Oldenburg,  
03.11.2024

Impressionen aus der Freien &  
Hansestadt Bremen, Seite -3- von -3-.

IMMOBILIENSERVICE  
**SCHRÖTER**  
OLDENBURG