

Exposé

und Kaufangebot



zu der Eigentumswohnung Nr. 88 in
Wohnanlage & Mehrfamilienwohnhaus
Barbarossastraße in 28329 Bremen - Vahr



IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG

IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG

Kaufangebot zu der Eigentumswohnung Nr. 88 der Wohnanlage Barbarossastraße 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 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 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 ist ein reines Wohngebiet, sowohl die Straße Barbarossastraße wie auch die Bartensteiner 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 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 ist in eine klassische Gemeinschaftswohnanlage.

Die der Wohnanlage Barbarossastraße dienenden Gemeinschaftsgrundstücke

- Gemarkung VR, Flur 82, Flurstück 258 aus 58 zur Größe von 11.431 m²,
- & Gemarkung VR, Flur 82, Flurstück 218 aus 94 zur Größe von 11 m²

besitzen eine Gesamtgröße von

11.442 m².

Aufgrund der dort gestatteten hohen Geschosshöhe ist der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bremen festgesetzte erhöhte Bodenwert von 630,00 €/m² 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 Eigentumswohnungen noch ein Hofraum von 127 m².

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

- Gemarkung VR 82, Flur 28, Flurstück 218 aus 87 zur Größe von 127 m².

Aufgrund der dort normalen Bebaubarkeit ist der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bremen festgesetzte normale Bodenwert von 500,00 €/m² 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.

Für das Sondereigentum Nr. 88 des Mehrfamilienhauses Barbarossastraße wurde am 06.10.2024 für das Wirtschaftsjahr 2023 eine Hausgeldabrechnung erteilt, woraus sich Hausgeldkosten in Höhe von 1.956,86 € ergaben.

Siehe Anlage –18-, Hausgeldabrechnung 2023 vom 06.10.2024.

Hiervon wurde vom Hausverwalter 1.675,96 € als umlegbare Kosten ermittelt, sodass im Jahr 280,90 € als nicht umlegbare Eigentümerkosten verblieben.

Bestandteil der Hausgeldabrechnung 2023 ist auch der Nachweis über die Eurosumme an Rücklagen für die Instandsetzung und Instandhaltung der Wohnlage. So betrug der Endstand am 31.12.2023 die Instandhaltungsrücklage der Verwaltungsgemeinschaft 842.996,96 €.

Aufgrund dem Miteigentumsanteil der Eigentumswohnung Nr. 88 von 100 von 10.000 Miteigentumsanteilen errechnet sich daraus am 31.12.2023 der ideeller Anteil in Höhe von

8.429,97 €.

Siehe Anlage –18-, Hausgeldabrechnung 2023, Seite –4- von -4-.

Bereits am 19.03.2024 wurde von der Wohnungseigentümergeinschaft der Wirtschaftsplan 2025 und der Zeit ab 01.01.2025 bis 31.12.2025 verabschiedet.

So ist vorgesehen, dass der Gesamtbetrag von 2.014,32 € in Monatsraten 2024 gezahlt wird. Der umlegbare Anteil beträgt dabei 1.740,61 €.

Siehe Anlage –19-, Wirtschaftsplan 2025 vom 19.03.2024.

Am 18.03.2024 wurde von der Wohnungseigentümergeinschaft der Sparplan für die Instandhaltungsrücklage beschlossen, wonach für die Eigentumswohnung Nr. 88 ein Anteil von 1.500,00 € vorgesehen ist.

Siehe Anlage –20-, Plan Instandhaltungsrücklage 2025 vom 18.03.2024.

V. Die Eigentumswohnung Nr. 88:

Die hiermit angebotene 3-Zimmer-Küche-Bad-Gäste WC - Balkonwohnung Nr. 88 befindet im zweiten Obergeschoß und besitzt eine Größe von 88,33 m².

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 offenesstehender Reparaturbedarf für Schönheitsarbeiten ist vorhanden.

Im Besonderen durch die Tatsache, dass die Wohneinheit zur Südseite ausgerichtet ist und im Wohnzimmer große Panorama Fensterelemente verbaut wurden, ist die Wohnung lichtdurchflutet.

Teil der Kaufsache ist eine gepflegte und praktische Einbauküche. Bestandteil 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.

VI. Die Nutz- & Lagerflächen zur Eigentumswohnung Nr. 88:

Der Eigentumswohnung Nr. 88 wurde der Kellerraum Nr. 10 zur Größe von 5,9 m² zugeordnet.

Siehe Anlage -14-, Lageplan zum Kellerraum Nr. 10.

Siehe Anlage -15-, Fotoansichten Kellergeschoß & Kellerraum Nr. 10.

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

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

Siehe Anlage -16-, Grundrisszeichnung Untergeschoß Barbarossastraße.

VII. Die Energieeffizienz:

Mit einem Endenergieverbrauch des Gebäudes von 111,0 kWh (m².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 -21-, Energieausweis.

Siehe Anlage -17-, Zeichnungsansichten.

VIII. Die Vermietung:

Die Eigentumswohnung Nr. 88 ist zur Zeit noch vermietet. Gleichzeitig wurde jedoch durch die Mieter dieses Mietverhältnis zum

30. April 2025

gekündigt, sodass die Eigentumswohnung Nr. 88 ab dem 01. Mai 2025 mieterfrei ist.

IX. Der Kaufpreis:

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

198.000,00 €

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 m²,
- & Gemarkung R, Flur 82, Flurstück 207 aus 63 zur Größe von 327 m², hiervon der Miteigentumsanteil von 1 Teil von 15 MEA = 21,8 m²

besitzen eine Gesamtgröße von

41,8 m².

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bremen festgesetzte und normalen Bodenwert von 500,00 €/m² ermittelt.

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

Aufgrund 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 -22- bis -25-, Lageplan, Fotos vom 30.10.2024 sowie Auskunft zum Baulastenverzeichnis.

XIII. Der Kaufpreis:

Der Käufer kalkuliert zurzeit die fortlaufend gebrauchten Baulichkeiten der Garage mit 5.100,00 €, werden jedoch wegen dem hohen Bodenwert nicht in Satz gebracht. Vielmehr wird die Garage zu Bodenwert minus den Betrag von 5.900,00 € verkauft.

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

15.000,00 €

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 213.000,00 €

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

- 7.604,10 € Brutto, zahlbar durch den Käufer.
- 7.064,10 € 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 19. Februar 2025

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

31.10.24, 21:37

OpenStreetMap

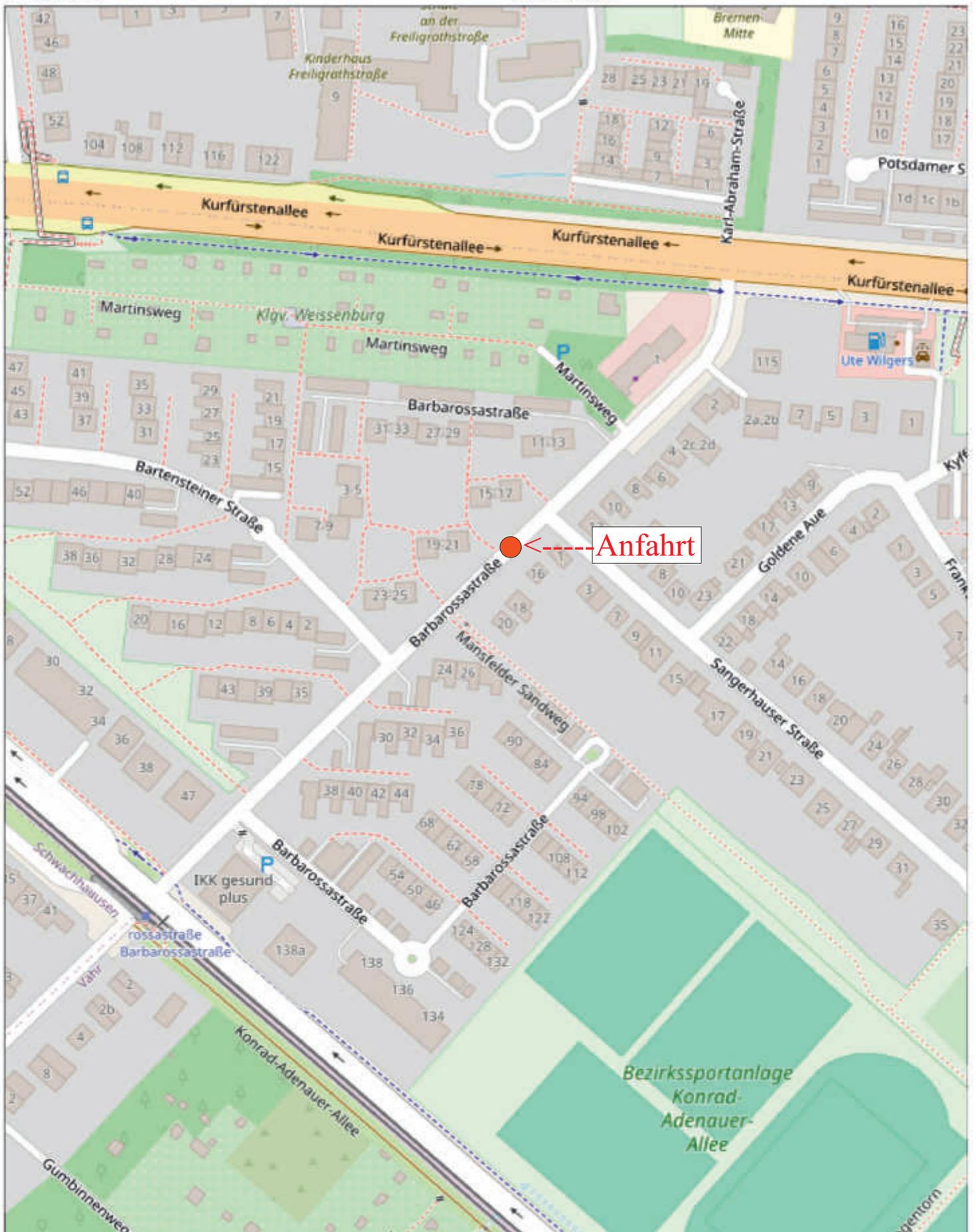


T.S.	Anlaß: Verkauf	Standort Wohnimmobilien Barbarossastraße in der freien und Hansestadt Bremen.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 088-24	Oldenburg, 19.02.2025		

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

31.10.24, 21:38

OpenStreetMap



T.S.	Anlaß: Verkauf	<p>Anfahrt zum Hausgrundstück Barbarossastraße in 28329 Bremen - Vahr.</p>	<p>IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG</p>
Projekt 088-24	Oldenburg, 19.02.2025		

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



T.S.	Anlaß: Verkauf	<p style="text-align: center;">Straßen - & Fassadenansichten zum Mehrfamilienhaus Barbarossastraße in der Gartenstadt & Hansestadt Bremen - Vahr.</p>	<p>IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG</p>
Projekt 088-24	Oldenburg, 19.02.2025		



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in Bremen

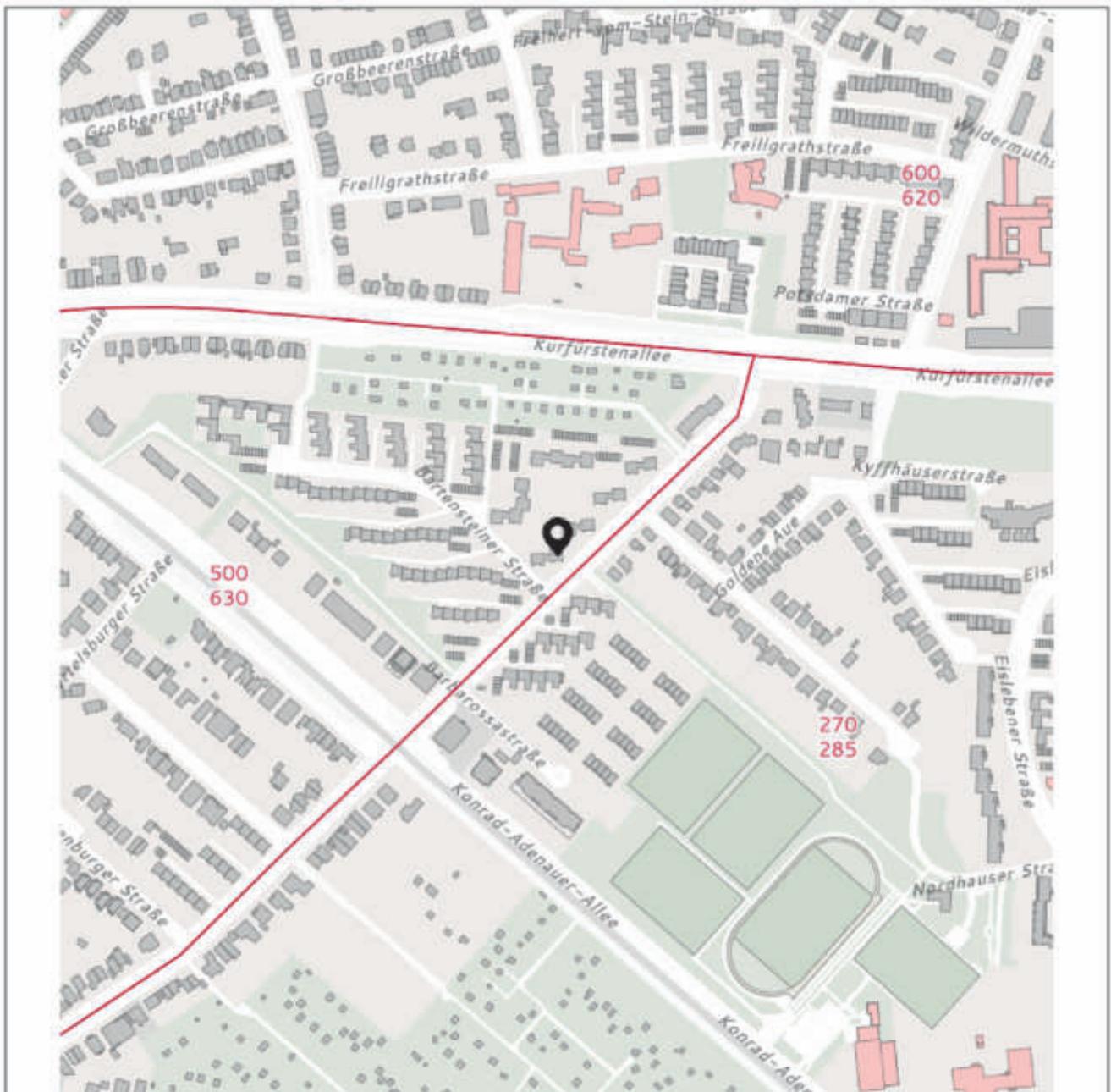


Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 31.10.2024)

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

Projekt 088-24

Oldenburg,
19.02.2025

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

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 10003423

Bodenrichtwert: 500 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Wohnbaufläche (Ein- und Zweifamilienhäuser)

Grundstücksfläche: 400 m²

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 €/m²

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,
19.02.2025

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

Herrn
Olaf Jochberg
Mittelstraße 9
28203 Bremen

Auskunft erteilt
Frau Klages

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

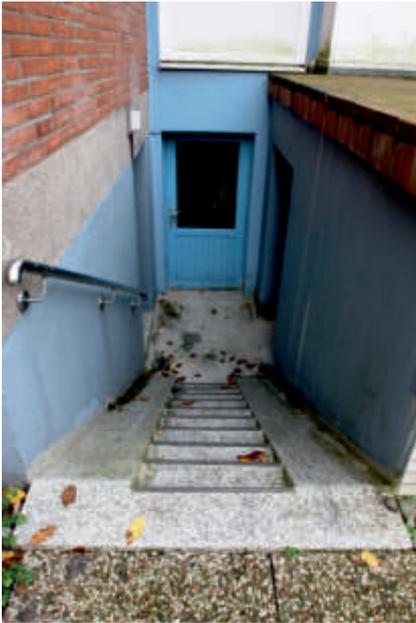
Projekt 088-24

Oldenburg,
19.02.2025

**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 in 28329 Bremen - Vahr.



T.S.

Anlaß: Verkauf

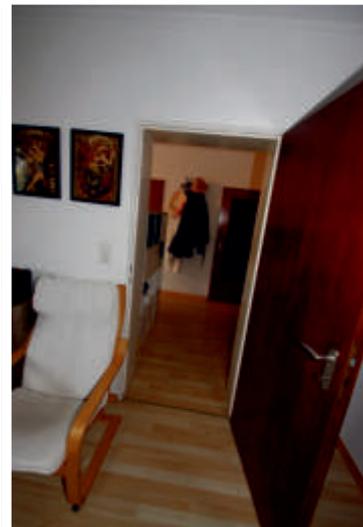
Projekt 088-24

Oldenburg,
19.02.2025

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

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG

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



T.S.

Anlaß: Verkauf

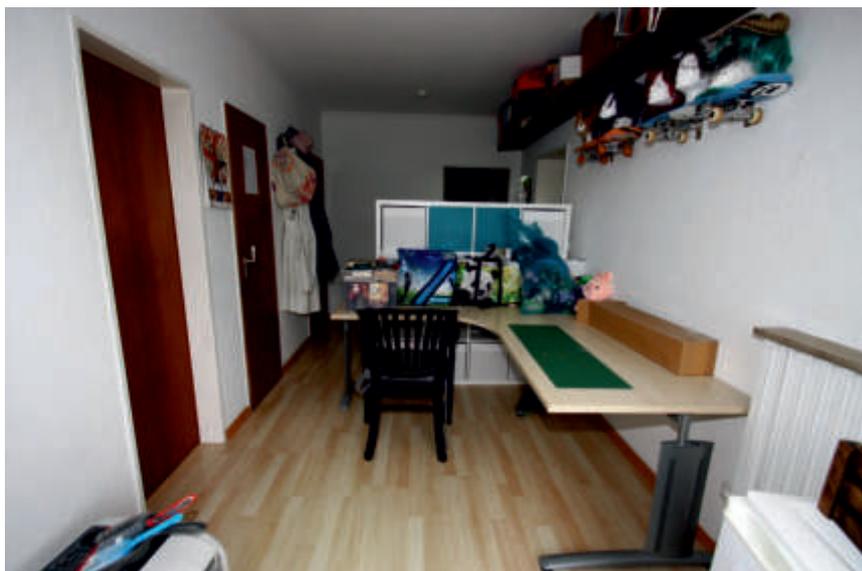
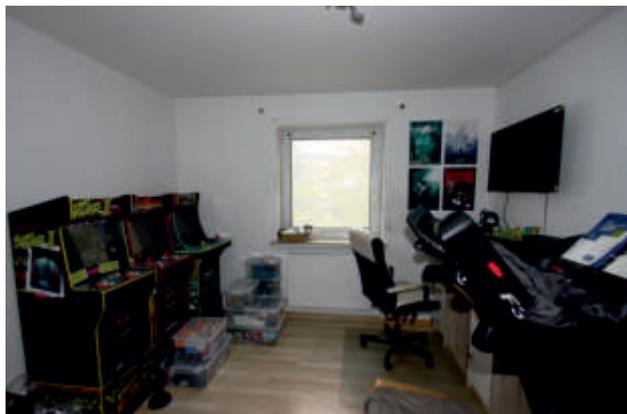
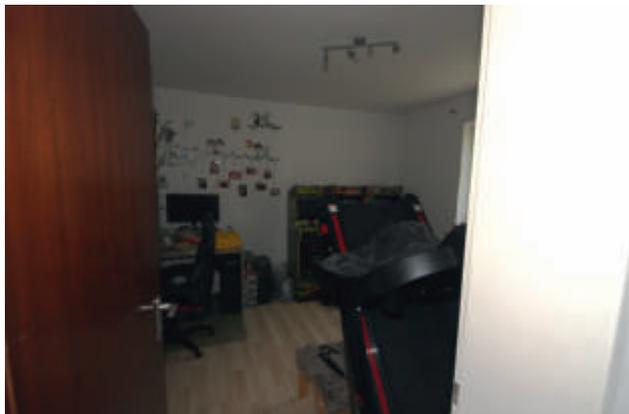
Projekt 088-24

Oldenburg,
19.02.2025

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

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG

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



T.S.	Anlaß: Verkauf	Foto- & Innenansichten vom 30.10.2024 zur Eigentumswohnung Nr. 88 im 2. OG links, Haus Barbarossastraße in Bremen, Seite -2- von -4-.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 088-24	Oldenburg, 19.02.2025		

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



T.S.
Projekt 088-24

Anlaß: Verkauf
Oldenburg,
19.02.2025

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

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG

Anlage -12- zum Exposé & Kaufangebot ETW-Nr. 88, Barbarossastraße in 28329 Bremen - Vahr.



T.S.

Anlaß: Verkauf

Projekt 088-24

Oldenburg,
19.02.2025

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

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG

WOHNFLÄCHE

Wohnraum	ca.	23,77 m ²
Zimmer	ca.	13,56 m ²
Zimmer	ca.	13,56 m ²
Küche	ca.	6,75 m ²
Diele	ca.	12,49 m ²
Bad	ca.	5,64 m ²
Gäste-WC	ca.	1,43 m ²
Flur	ca.	4,11 m ²
Flur/Windfang	ca.	2,92 m ²
Abstellraum	ca.	0,68 m ²
BRUTTOWOHNFLÄCHE	ca.	84,91 m²
Putz 3 %	ca.	- 2,55 m ²
NETTOWOHNFLÄCHE	ca.	82,36 m²
Balkon (11,94 m ² x 0,5)	ca.	+ 5,97 m ²
NETTOWOHNFLÄCHE, GERUNDET	ca.	88,33 m²

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.

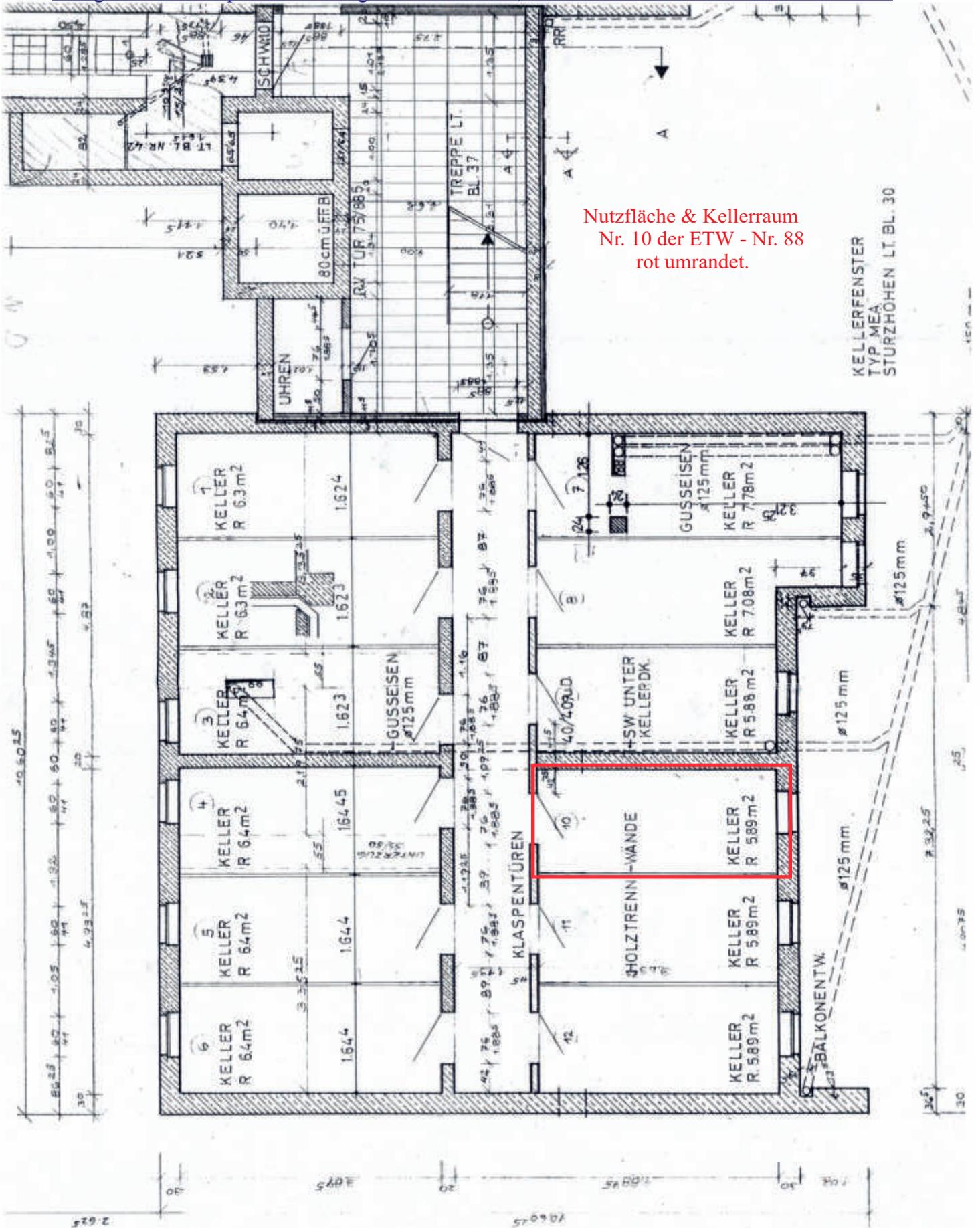
Anlaß: Verkauf

Projekt 088-24

Oldenburg,
19.02.2025

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

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG



Nutzfläche & Kellerraum
Nr. 10 der ETW - Nr. 88
rot umrandet.

KELLERFENSTER
TYP MEA
STURZHOHEN LT. BL. 30

T.S.

Anlaß: Verkauf

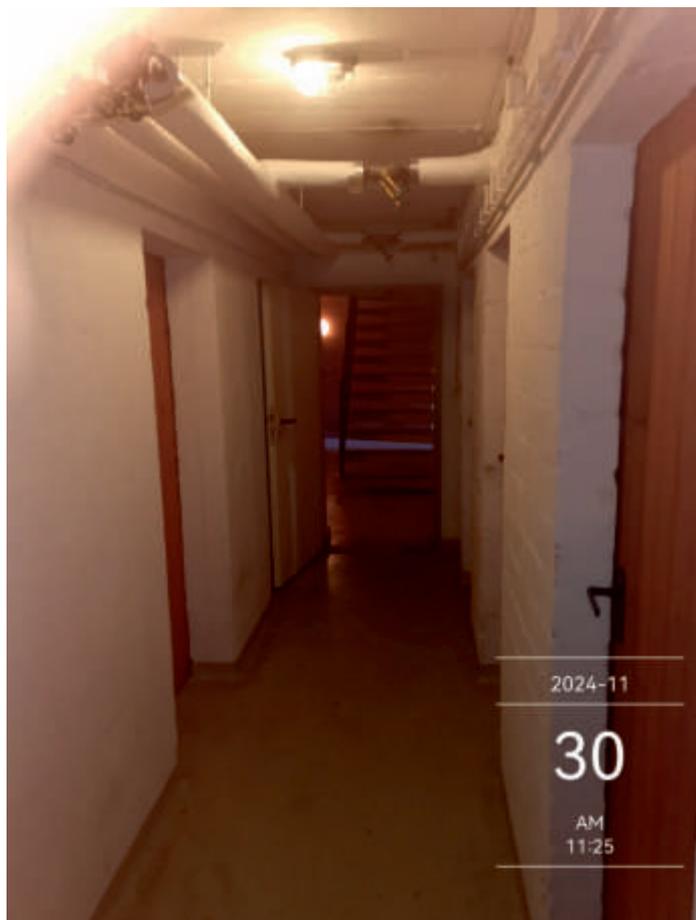
Grundrisszeichnung zum Kelleranteil Nr. 10 der
ETW Nr. 88 im Kellergeschoß der Hauses
Barbarossastraße in 28329 Bremen - Vahr.

Projekt 088-24

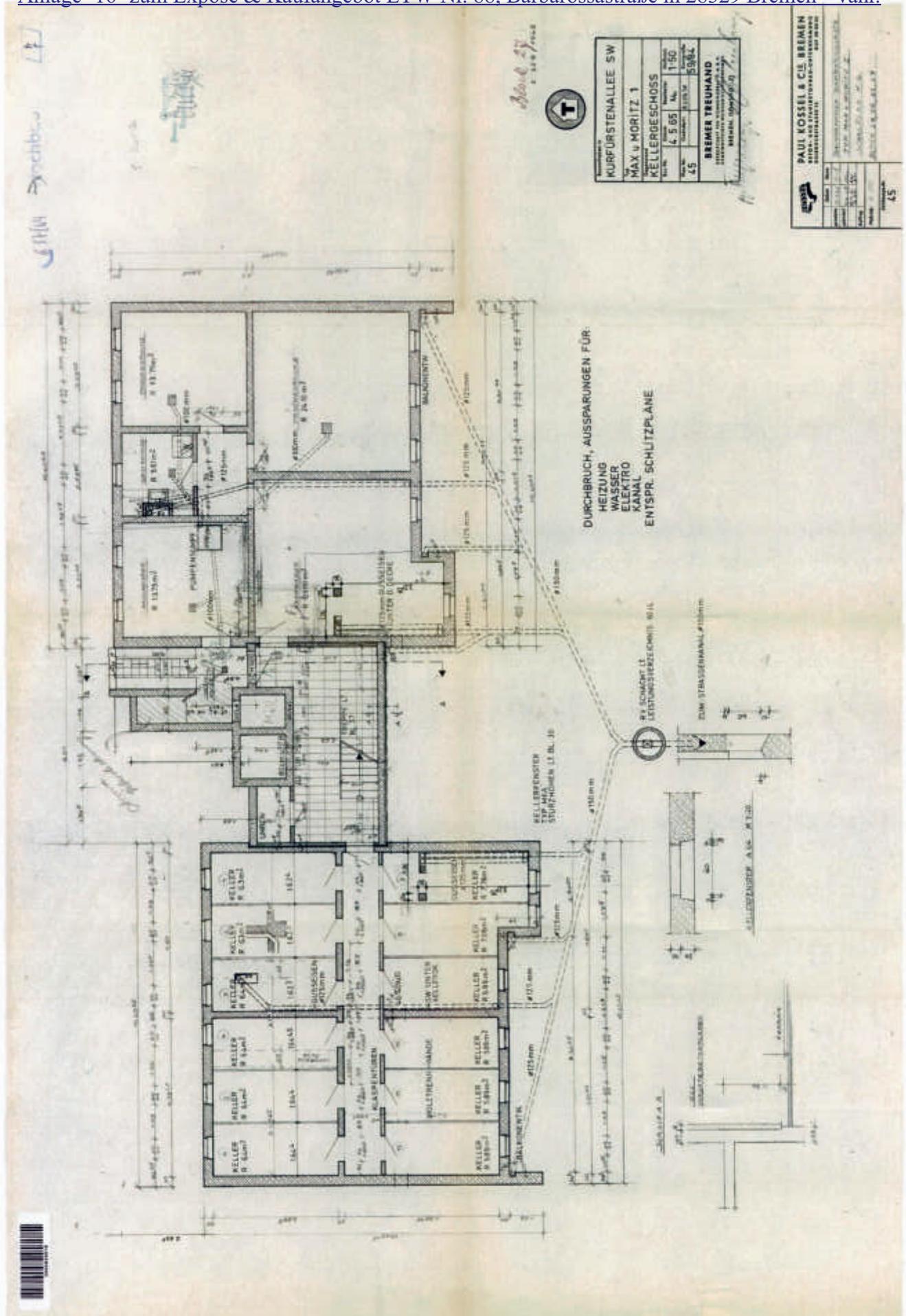
Oldenburg,
19.02.2025

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG

Anlage -15- zum Exposé & Kaufangebot ETW-Nr. 88, Barbarossastraße in 28329 Bremen - Vahr.



T.S.	Anlaß: Verkauf	Fotoansichten zum Kelleranteil Nr. 10 der ETW Nr. 88 im Kellergeschoß der Hauses Barbarossastraße in 28329 Bremen - Vahr.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 088-24	Oldenburg, 19.02.2025		



T.S.

Anlaß: Verkauf

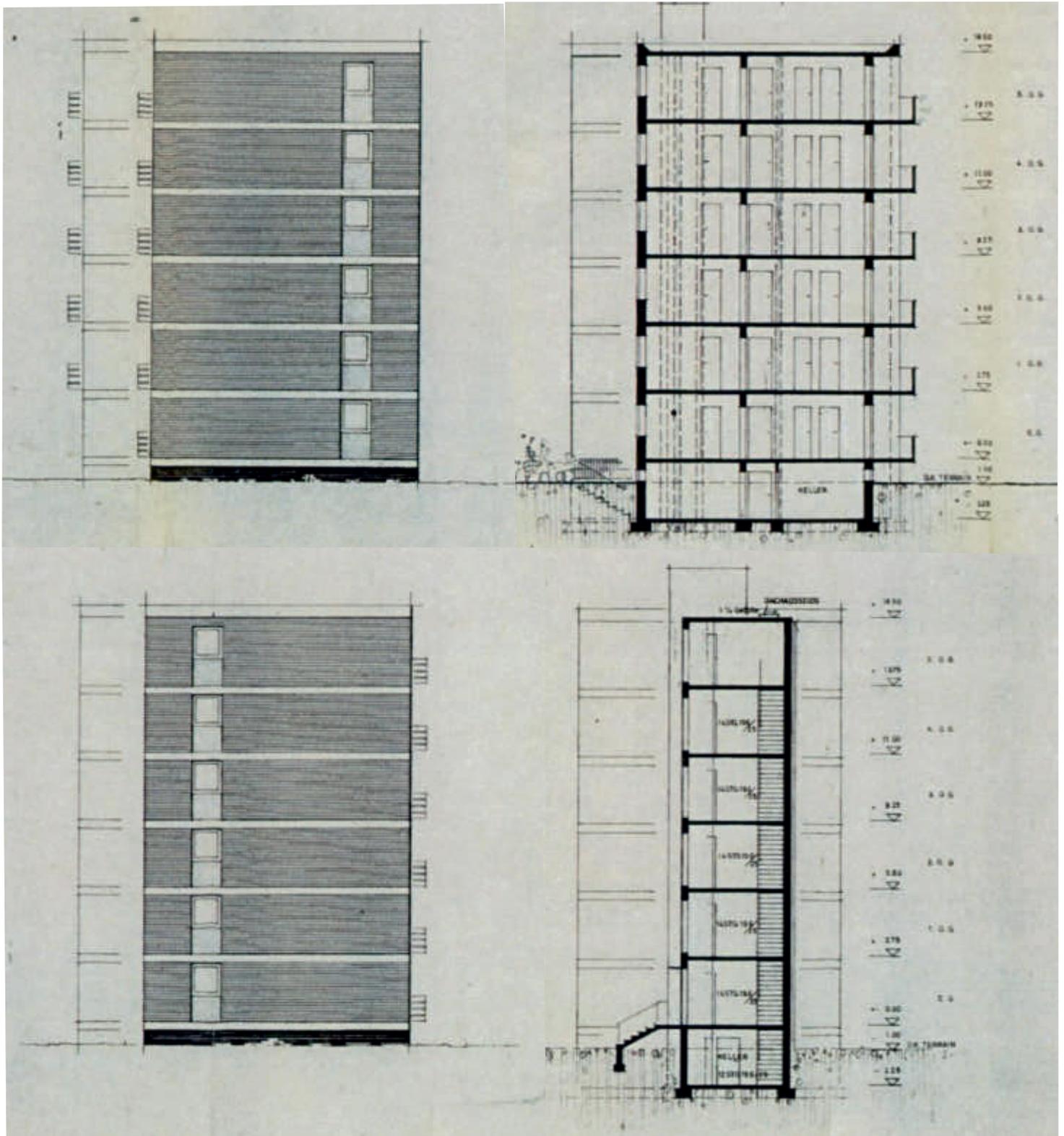
Gesamtgrundriss zum Kellergeschoß mit Trocknungsräume der Mehrfamilienhäuser Barbarossastraße in 28329 Bremen - Vahr.

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
 OLDENBURG

Projekt 088-24

Oldenburg,
 19.02.2025

Anlage -17- zum Exposé & Kaufangebot ETW-Nr. 88, Barbarossastraße in 28329 Bremen - Vahr.



T.S.	Anlaß: Verkauf
Projekt 088-24	Oldenburg, 19.02.2025

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

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
 OLDENBURG

Hausgeldabrechnung (bestätigt)

Hausgeld-Einzelabrechnung

Objekt	Barbarossastr.11-33 / Bartensteiner Str. 3-9, 28329 Bremen	Verwalter	JHG Grundstücksverwaltung GmbH Birkenstr. 47/48, 28195 Bremen Steuernummer: 460/118/11041 SEPA Gläubiger-ID: DE51ZZZ00000877095
Abrechnungszeitraum	01.01.2023 - 31.12.2023		
fällig am:	30.09.2024		
Beschlussdatum:	26.06.2024		

Berechnung Ihres Anteils	Objekt gesamt	Ihr Anteil
Gesamtkosten	193.190,72 €	1.956,86 €
- HG-Vorschuss Soll (Summe)	185.689,00 €	1.884,00 €
= Abrechnungsspitze	7.501,72 €	Unterdeckung 72,86 €
HG-Vorschuss Soll	185.689,00 €	1.884,00 €
- HG-Vorschuss Ist	185.689,00 €	1.884,00 €
= Zahlungsdifferenz	0,00 €	Planerfüllung 0,00 € *
= Abrechnungssaldo		Nachzahlung 72,86 € *

* Zur Beschlussfassung steht ausschließlich die Abrechnungsspitze. Etwaige Zahlungsrückstände basieren auf dem Wirtschaftsplan des Vorjahres. Der Abrechnungssaldo dient lediglich der Information. (BGH-Urteil v. 09.03.2012 V ZR 147/11)

Umlageschlüssel:

Nr.	Umlageschlüssel	Umlage	Zeitraum	Tage	Gesamtumlage	Ihr Anteil
01*	Anzahl Einheit	Einh. anteilig	01.01.2023 - 31.12.2023	365	95,00	1,00
02*	Miteigentumsanteil	Anzahl anteilig	01.01.2023 - 31.12.2023	365	10.000,000	100,000

* zur Referenzierung der einzelnen Umlageschlüssel

Verteilungsergebnis:

Konto	Umlageschlüssel	Umlage	Gesamtkosten	Ihr Anteil
1 umlagefähig (Mieter)				
040300 Reinigungskosten	01* Anzahl Einheit (100,00%) Einh.	anteilig	22.872,27 €	240,76 €
040400 Garten/Hausmeister/Wegereinigung	02* Miteigentumsanteil (100,00%) Anzahl	anteilig	58.570,00 €	585,70 €
040500 Balkonbepflanzung	02* Miteigentumsanteil (100,00%) Anzahl	anteilig	12.840,00 €	128,40 €
042000 Wasser allgemein	02* Miteigentumsanteil (100,00%) Anzahl	anteilig	609,70 €	6,10 €
042300 Niederschlagswasser	02* Miteigentumsanteil (100,00%) Anzahl	anteilig	1.732,03 €	17,32 €
043000 Allgemeinstrom	01* Anzahl Einheit (100,00%) Einh.	anteilig	6.056,74 €	63,75 €
043200 Müllentsorgung	02* Miteigentumsanteil (100,00%) Anzahl	anteilig	4.995,08 €	49,95 €
043210 Grundgebühr Müll	01* Anzahl Einheit (100,00%) Einh.	anteilig	4.845,00 €	51,00 €
043320 Trinkwasseruntersuchung	02* Miteigentumsanteil (100,00%) Anzahl	anteilig	426,48 €	4,26 €
043400 Schädlingsbekämpfungskosten	02* Miteigentumsanteil (100,00%) Anzahl	anteilig	1.698,98 €	16,97 €

T.S.	Anlaß: Verkauf	Aktuelle Hausgeldabrechnung zur ETW-Nr. 88 und dem Wirtschaftsjahr 2023 vom 09.10.2024 der Eigentümergemeinschaft, Seite -1- von -4-.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 088-24	Oldenburg, 19.02.2025		

Konto	Umlageschlüssel		Umlage	Gesamtkosten	Ihr Anteil
	Umlageschlüssel:				
044300 Wartung Aufzug	02*	Miteigentumsanteil (100,00%) Anzahl	anteilig	10.312,02 €	103,12 €
045110 Kabel-TV	01*	Anzahl Einheit (100,00%) Einh.	anteilig	6.783,00 €	71,40 €
046000 Versicherung: Gebäude	02*	Miteigentumsanteil (100,00%) Anzahl	anteilig	33.439,96 €	334,40 €
046200 Versicherung: Haus- und Grundbesitzer-Haftpflicht	02*	Miteigentumsanteil (100,00%) Anzahl	anteilig	282,83 €	2,83 €
Zwischensumme: Sonstige			Σ	165.462,09 €	1.875,96 €
Summe: umlagefähig (Mieter)			Σ	165.462,09 €	1.875,96 €

2 nicht umlagefähig (Mieter)					
046210 Beiratsversicherung	02*	Miteigentumsanteil (100,00%) Anzahl	anteilig	187,43 €	1,87 €
046200 Rechts- und Beratungskosten	02*	Miteigentumsanteil (100,00%) Anzahl	anteilig	544,78 €	5,45 €
049000 Nebenkosten Geldverkehr WEG-Konto	02*	Miteigentumsanteil (100,00%) Anzahl	anteilig	736,28 €	7,36 €
050000 Verfallervergütung	01*	Anzahl Einheit (100,00%) Einh.	anteilig	25.097,16 €	264,18 €
053100 Sonstige Kosten	02*	Miteigentumsanteil (100,00%) Anzahl	anteilig	155,00 €	1,55 €
053200 Kosten Eigentümer	-	Festumlage (100,00%) €	Festbetrag	959,00 €	0,00 €
053300 Miete Rauchwämmler	02*	Miteigentumsanteil (100,00%) Anzahl	anteilig	48,98 €	0,49 €
Zwischensumme: Sonstige			Σ	27.728,63 €	280,90 €
Summe: nicht umlagefähig (Mieter)			Σ	27.728,63 €	280,90 €
Gesamtsumme			Σ	193.190,72 €	1.956,86 €

Hausgeldabrechnung (bestätigt)

Objekt	Barbarossastr.11-33 / Bartensteiner Str. 3-9, 28329 Bremen	Verwalter	JHG Grundstücksverwaltung GmbH Birkenstr. 47/48, 28195 Bremen Steuernummer: 460/118/11041 SEPA Gläubiger-ID: DE51ZZZ00000877095
Abrechnungszeitraum	01.01.2023 - 31.12.2023		
fällig am:	30.09.2024		
Beschlussdatum:	26.06.2024		

Steuerbegünstigte Leistungen nach §35a und §35c Einkommensteuergesetz:

Konto	Kosten		Umlageschlüssel	Anteile	
	Gesamtkosten	anrechenbar		Kosten	anrechenbar
Haushaltsnahe Dienstleistungen					
040300 Reinigungskosten	22.872,27 €	21.957,55 €	100,00% - anteilig - Anzahl Einheit (Einh.)	240,76 €	231,13 €
040400 Garten/Hausmeister/Wegereinigung	58.570,00 €	56.426,24 €	100,00% - anteilig - Miteigentumsanteil (Anzahl)	585,70 €	564,26 €
043320 Trinkwasseruntersuchung	425,48 €	230,65 €	100,00% - anteilig - Miteigentumsanteil (Anzahl)	4,26 €	2,30 €
043400 Schädlingsbekämpfungskosten	1.696,98 €	1.428,00 €	100,00% - anteilig - Miteigentumsanteil (Anzahl)	16,97 €	14,28 €
044300 Wartung Aufzug	10.312,02 €	8.723,97 €	100,00% - anteilig - Miteigentumsanteil (Anzahl)	103,12 €	87,24 €
Zwischensumme: umlagefähig (Mieter): Σ	93.877,75 €	89.766,41 €		960,81 €	899,21 €
Sonstige					
Summe: Haushaltsnahe Dienstleistungen Σ	93.877,75 €	89.766,41 €		960,81 €	899,21 €
Ihr Anteil an den Kosten nach §35 EStG				Σ	899,21 €

T.S.	Anlaß: Verkauf	Aktuelle Hausgeldabrechnung zur ETW-Nr. 88 und dem Wirtschaftsjahr 2023 vom 09.10.2024 der Eigentümergemeinschaft, Seite -3- von -4-.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 088-24	Oldenburg, 19.02.2025		

Hausgeldabrechnung (bestätigt)

Vermögensbericht - Übersicht

Objekt	Barbarossastr.11-33 / Bartensteiner Str. 3-9, 28329 Bremen	Verwalter:	JHG Grundstücksverwaltung GmbH Birkenstr. 47/48, 28195 Bremen Steuernummer: 460/118/11041 SEPA Gläubiger-ID: DE51ZZZ00000877095
Abrechnungszeitraum	01.01.2023 - 31.12.2023		
fällig am:	30.09.2024		
Beschlussdatum:	26.06.2024		

Vermögensbericht

1. Geldvermögen

Konto	Endbestand 31.12.2023	
001200 WEG-Konto		-7.096,85 €
001201 Rücklagenkonto		842.996,96 €
001300 Kasse		0,00 €
Summe: Geldvermögen	Σ	835.898,11 €

2. Rücklagen

Konto	Endbestand 31.12.2023	
006000 Rücklage Instandh-Rücklage		842.996,96 €
Summe: Rücklagen	Σ	842.996,96 €

3. Forderungen und Verbindlichkeiten

Kategorie	Forderungen	Verbindlichkeiten	Saldo
nicht bezahlte Posten	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Abrechnungsspitze aus HGA	8.871,16 €	1.369,44 €	7.501,72 €
Abrechnungsspitze aus HGA Vorjahre	195,52 €	0,00 €	195,52 €
Zahlungsdifferenzen für HG	2.807,00 €	313,00 €	2.494,00 €
Zahlungsdifferenzen für RL	1.605,00 €	0,00 €	1.605,00 €
sonstige Zahlungsdifferenzen Eigentümer	10,00 €	631,39 €	-621,39 €
Summe: Forderungen und Verbindlichkeiten	Σ 13.488,68 €	2.313,83 €	11.174,85 €

Wirtschaftsplan
Einzelwirtschaftsplan

Objekt: Barbarossastr.11-33 / Bartensteiner Str. 3-9,
28329 Bremen
Planzeitraum: 01.01.2025 - 31.12.2025

Verwalter: JHG Grundstücksverwaltung GmbH
Birkenstr. 47/48, 28195 Bremen
Steuernummer: 490/118/11041
SEPA Gläubiger-ID: DE51ZZZ00000877095

Hausgeld	Objekt gesamt	Ihr Anteil
geplante Kostensumme	197.750,00 €	2.014,32 €
HG-Vorschuss monatl.	16.516,00 €	168,00 €
		gültig ab -

Umlageschlüssel:

Nr.	Umlageschlüssel	Umlage	Zeitraum	Tage	Gesamtumlage	Ihr Anteil
01*	Anzahl Einheit	Einh. anteilig	01.01.2025 - 31.12.2025	365	95,00	1,00
02*	Miteigentumsanteil	Anzahl anteilig	01.01.2025 - 31.12.2025	365	10.000,000	100,000

* zur Referenzierung der einzelnen Umlageschlüssel

Verteilungsergebnis:

Konto	Umlage	Gesamtkosten	Ihr Anteil
	Umlageschlüssel	Umlage	
1 umlagefähig (Mieter)			
Zwischensumme: Heizung/Warmwasser		Σ 0,00 €	0,00 €
Zwischensumme: Wasser		Σ 0,00 €	0,00 €
040300 Reinigungskosten	01* Anzahl Einheit (100,00%) Einh. anteilig	23.000,00 €	242,10 €
040400 Garten/Hausmeister/Wegereinigung	02* Miteigentumsanteil (100,00%) Anzahl anteilig	53.000,00 €	530,00 €
040500 Balkonbepflanzung	02* Miteigentumsanteil (100,00%) Anzahl anteilig	13.000,00 €	130,00 €
042000 Wasser allgemein	02* Miteigentumsanteil (100,00%) Anzahl anteilig	600,00 €	6,00 €
042300 Niederschlagswasser	02* Miteigentumsanteil (100,00%) Anzahl anteilig	2.000,00 €	20,00 €
043000 Allgmeinestrom	01* Anzahl Einheit (100,00%) Einh. anteilig	10.000,00 €	105,26 €
043200 Müllentsorgung	02* Miteigentumsanteil (100,00%) Anzahl anteilig	5.000,00 €	50,00 €
043210 Grundgebühr Müll	01* Anzahl Einheit (100,00%) Einh. anteilig	4.900,00 €	51,57 €
043320 Trinkwasseruntersuchung	02* Miteigentumsanteil (100,00%) Anzahl anteilig	500,00 €	5,00 €
043400 Schädlingsbekämpfungskosten	02* Miteigentumsanteil (100,00%) Anzahl anteilig	1.800,00 €	18,00 €
044300 Wartung Aufzug	02* Miteigentumsanteil (100,00%) Anzahl anteilig	15.000,00 €	150,00 €
044500 Wartung Dach	02* Miteigentumsanteil (100,00%) Anzahl anteilig	1.600,00 €	16,00 €
045110 Kabel-TV	01* Anzahl Einheit (100,00%) Einh. anteilig	7.000,00 €	73,66 €

T.S.	Anlaß: Verkauf	Aktuelle Hausgeldabrechnung zur ETW-Nr. 88 und dem Wirtschaftsjahr 2023 vom 19.03.2024 der Eigentümergemeinschaft, Seite -1- von -2-.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 088-24	Oldenburg, 19.02.2025		

Konto	Umlage		Gesamtkosten	Ihr Anteil
	Umlageschlüssel	Umlage		
046000 Versicherung: Gebäude	02* Miteigentumsanteil (100,00%) Anzahl	anteilig	34.000,00 €	340,00 €
046200 Versicherung: Haus- und Grundbesitzer-Haftpflicht	02* Miteigentumsanteil (100,00%) Anzahl	anteilig	300,00 €	3,00 €
Zwischensumme: Sonstige		Σ	171.700,00 €	1.740,61 €
Zwischensumme: umlagefähig (Mieter)		Σ	171.700,00 €	1.740,61 €

2 nicht umlagefähig (Mieter)

046210 Beiratsversicherung	02* Miteigentumsanteil (100,00%) Anzahl	anteilig	200,00 €	2,00 €
049000 Nebenkosten Geldverkehr WEG-Konto	02* Miteigentumsanteil (100,00%) Anzahl	anteilig	702,84 €	7,03 €
050000 Verwaltervergütung	01* Anzahl Einheit (100,00%) Einh.	anteilig	25.097,16 €	264,18 €
053300 Miete Rauchwarnmelder	02* Miteigentumsanteil (100,00%) Anzahl	anteilig	50,00 €	0,50 €
Zwischensumme: Sonstige		Σ	26.050,00 €	273,71 €
Zwischensumme: nicht umlagefähig (Mieter)		Σ	26.050,00 €	273,71 €
Gesamtsumme		Σ	197.750,00 €	2.014,32 €

Die aus dem beschlossenen Wirtschaftsplan resultierenden monatlichen Hausgelder sind über den Planungszeitraum hinaus bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplanes weiter zu zahlen.

Anlage -20- zum Exposé & Kaufangebot ETW-Nr. 88, Barbarossastraße in 28329 Bremen - Vahr.

Plan Rücklage "Instandh-Rücklage" | 760 Barbarossastr.11-33/ Bartensteiner Str. 3-9 / Barbarossastr.11-33 / Bartensteiner Str. 3-9, 28329 Bremen 18.03.2024

Plan Rücklage "Instandh-Rücklage"

Einzelplan Rücklage

Objekt	Barbarossastr.11-33 / Bartensteiner Str. 3-9, 28329 Bremen	Verwalter	JHG Grundstücksverwaltung GmbH Birkenstr. 47/48, 28195 Bremen Steuernummer: 460/118/11041 SEPA Gläubiger-ID: DE51ZZZ00000877095
Planzeitraum	01.01.2025 - 31.12.2025		

Zuführung Eigentümer	Objekt gesamt	Ihr Anteil
RL-Vorschuss Soll	150.000,00 €	1.500,00 €
RL-Vorschuss Soll monatl.	12.500,00 €	125,00 €
		gültig ab -

Umlageschlüssel:

Nr.	Umlageschlüssel	Umlage	Zeitraum	Tage	Gesamtumlage	Ihr Anteil
01*	Miteigentumsanteil	Anzahl anteilig	01.01.2025 - 31.12.2025	365	10.000,000	100,000

* zur Referenzierung der einzelnen Umlageschlüssel

Verteilungsergebnis:

Konto	Umlageschlüssel	Plan			Ihr Anteil brutto
		Zuführung	Entnahme	Saldo	
Zuführung Eigentümer					
030000 Zuführung Instandh-Rücklage	01* Miteigentumsanteil (100,00%) Anzahl	150.000,00 €	-	150.000,00 €	1.500,00 €
Summe: Zuführung Eigentümer	Σ	150.000,00 €	-	150.000,00 €	1.500,00 €

nicht umlagefähig (Mieter): Rücklage

028101 Zinseinnahmen Instandh-Rücklage	nicht verteilungsrelevant	0,00 €	-	0,00 €	0,00 €
049101 Nebenkosten Geldverkehr Instandh-Rücklage	nicht verteilungsrelevant	-	0,00 €	0,00 €	0,00 €
049201 Abgeltungssteuer Instandh-Rücklage	nicht verteilungsrelevant	-	0,00 €	0,00 €	0,00 €
049301 Solidaritätszuschlag Instandh-Rücklage	nicht verteilungsrelevant	-	0,00 €	0,00 €	0,00 €
053500 Kosten Entnahme Rücklage	nicht verteilungsrelevant	-	0,00 €	0,00 €	0,00 €
080100 Mieteinnahme Kaltmiete	nicht verteilungsrelevant	10.740,00 €	-	10.740,00 €	0,00 €
080110 Waschmünzen Erlöse	nicht verteilungsrelevant	0,00 €	-	0,00 €	0,00 €
Summe: nicht umlagefähig (Mieter): Rücklage	Σ	10.740,00 €	0,00 €	10.740,00 €	0,00 €
Gesamtsumme	Σ	160.740,00 €	0,00 €	160.740,00 €	1.500,00 €

T.S.	Anlaß: Verkauf	Aktueller Plan Ansparung Instandhaltungsrücklage im Wirtschaftsjahr 2025 zur ETW-Nr. 88 vom 18.03.2024 der Eigentümergemeinschaft.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 088-24	Oldenburg, 19.02.2025		

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 19-09-2018

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude / Mehrfamilienhäuser		
Adresse	Barbarossastraße 28329 Bremen		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude	1966		
Baujahr Anlagentechnik	div.		
Anzahl Wohnungen	12		
Gebäudenutzfläche (A _N)	1221 m ²		
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 beigefügt (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	Energieausweis der Firma swb Service GmbH & Co. KG zu den Mehrfamilienhäusern Barbarossastraße in 28329 Bremen, Seite -1- von -3-.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 088-24	Oldenburg, 19.02.2025		

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

Energieverbrauchskennwert

Dieses Gebäude:

↓ 111 kWh/(m²a)

0 50 100 150 200 250 300 350 400 >400

Energieverbrauch für Warmwasser: enthalten nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt, der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Fernwärme	Jan 05	Jan 06	129365	23286	1,07	93,0	19,1	112,1
Fernwärme	Jan 06	Jan 07	118577	21344	1,14	90,8	17,5	108,3
Fernwärme	Jan 07	Jan 08	119257	21466	1,20	96,1	17,6	113,7
Durchschnitt								111,4

Vergleichswerte Endenergiebedarf

0 50 100 150 200 250 300 350 400 >400



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 – 40 kWh/(m²a) entfallen können. Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 – 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (m²) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungscharakters und sich ändernden Nutzerverhaltens von angegebenen Energieverbrauchskennwerten ab.

FFH – Einfamilienhäuser MFH – Mehrfamilienhäuser

T.S.

Anlaß: Verkauf

Energieausweis der Firma swb Service GmbH & Co. KG zu den Mehrfamilienhäusern Barbarossastraße in 28329 Bremen, Seite -2- von -3-.

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG

Projekt 088-24

Oldenburg,
19.02.2025

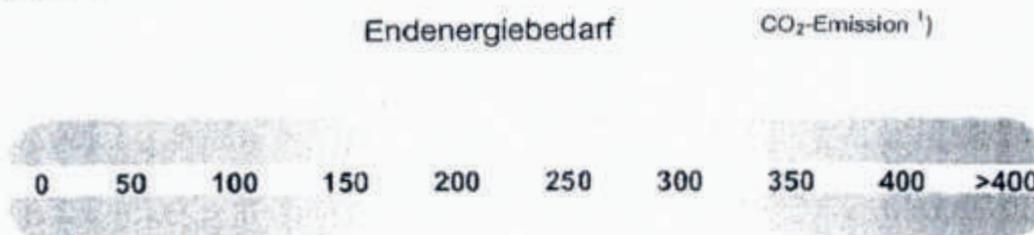
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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 ²⁾

Primärenergiebedarf

Energetische Qualität der Gebäudehülle

Gebäude Ist-Wert	kWh/m ² a	Gebäude Ist-Wert H _t	W/m ² K
EnEV-Anforderungswert	kWh/m ² a	EnEV-Anforderungswert H _t	W/m ² K

Endenergiebedarf

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

Sonstige Angaben

Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme

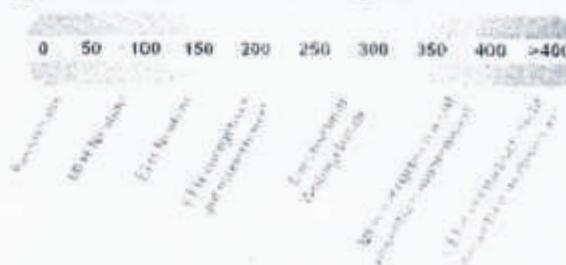
nach § 5 EnEV vor Baubeginn geprüft
Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:

- Heizung Warmwasser
 Lüftung Kühlung

Lüftungskonzept

- (S) Lüftung erfolgt durch:
- Fensterlüftung Schichtlüftung
 Lüftungseinbauelemente vorwärtig
 Lüftungseinbauelemente 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 Istwertwerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n).

¹⁾ In Abhängigkeit der Heizungsart und der Heizungsleistung (siehe Tabelle 1)
²⁾ ggf. einschließlich Kühlung
³⁾ FFH = Freizeithaus (siehe Tabelle 1) KfH = Kleinfamilienhaus

T.S.	Anlaß: Verkauf	Energieausweis der Firma swb Service GmbH & Co. KG zu den Mehrfamilienhäusern Barbarossastraße in 28329 Bremen, Seite -3- von -3-.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 088-24	Oldenburg, 19.02.2025		



T.S.	Anlaß: Verkauf	Liegenschaftskarte zum Garagengrundstück Barbarossastraße, Gemarkung VR, Flur 82, Flurstück 207772 zur Größe von 20 m ² & 207/63.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 088-24	Oldenburg, 19.02.2025		

**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,
19.02.2025

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

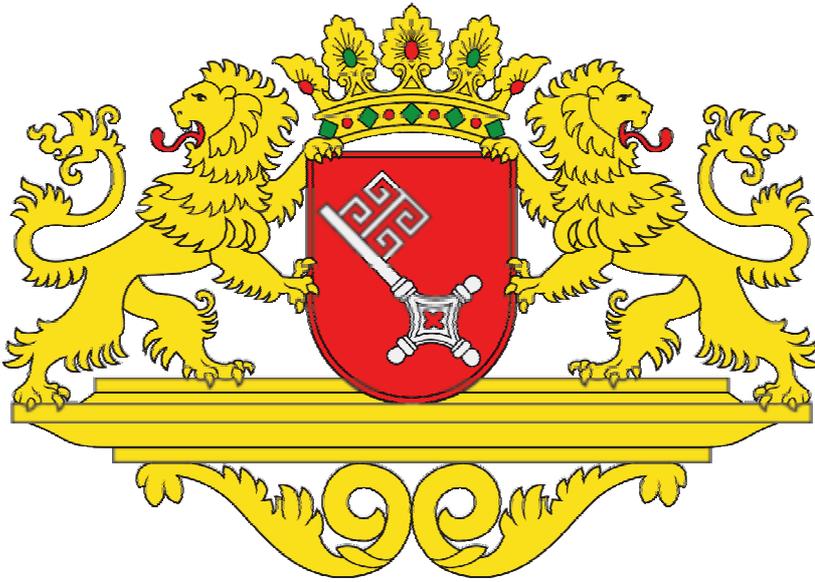
IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG



T.S.	Anlaß: Verkauf	Foto- & Fassadenansichten -1- von -2- zur Garage Barbarossastraße 27-29, Gemarkung VR, Flur 82, Flurstück 207/72 & 207/63.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 088-24	Oldenburg, 19.02.2025		

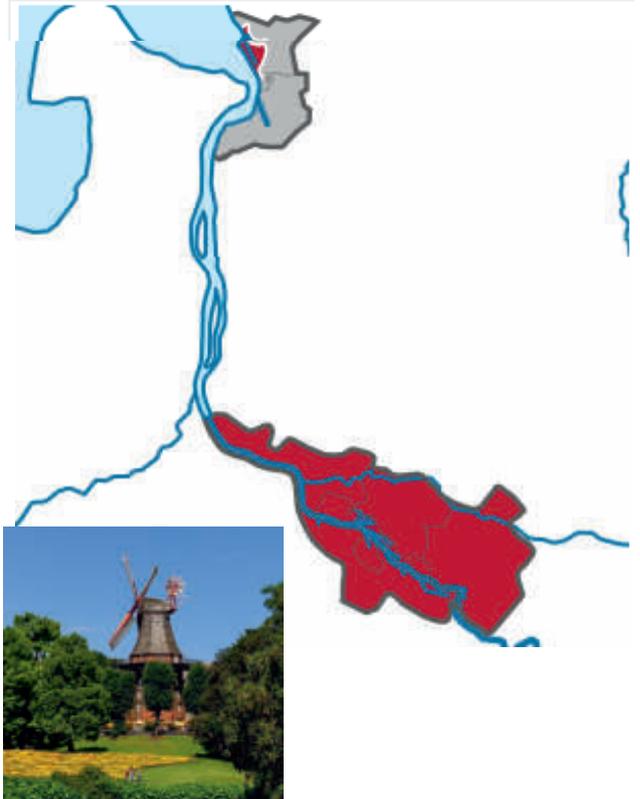


T.S.	Anlaß: Verkauf	Foto- & Fassadenansichten -2- von -2- zur Garage Barbarossastraße 27-29, Gemarkung VR, Flur 82, Flurstück 207/72 & 207/63.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 088-24	Oldenburg, 19.02.2025		



Basisdaten	
Koordinaten:	ø 53° 5' N, 8° 48' O
Bundesland:	Bremen
Höhe:	11 m ü. NHN
Fläche:	318,21 km ²
Einwohner:	577.026 (31. Dez. 2023) ^[1]
Bevölkerungsdichte:	1813 Einwohner je km ²
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:	www.bremen.de
Bürgermeister:	Andreas Bovenschulte (SPD)

Lage der Stadt Bremen im Land Freie Hansestadt Bremen



T.S.

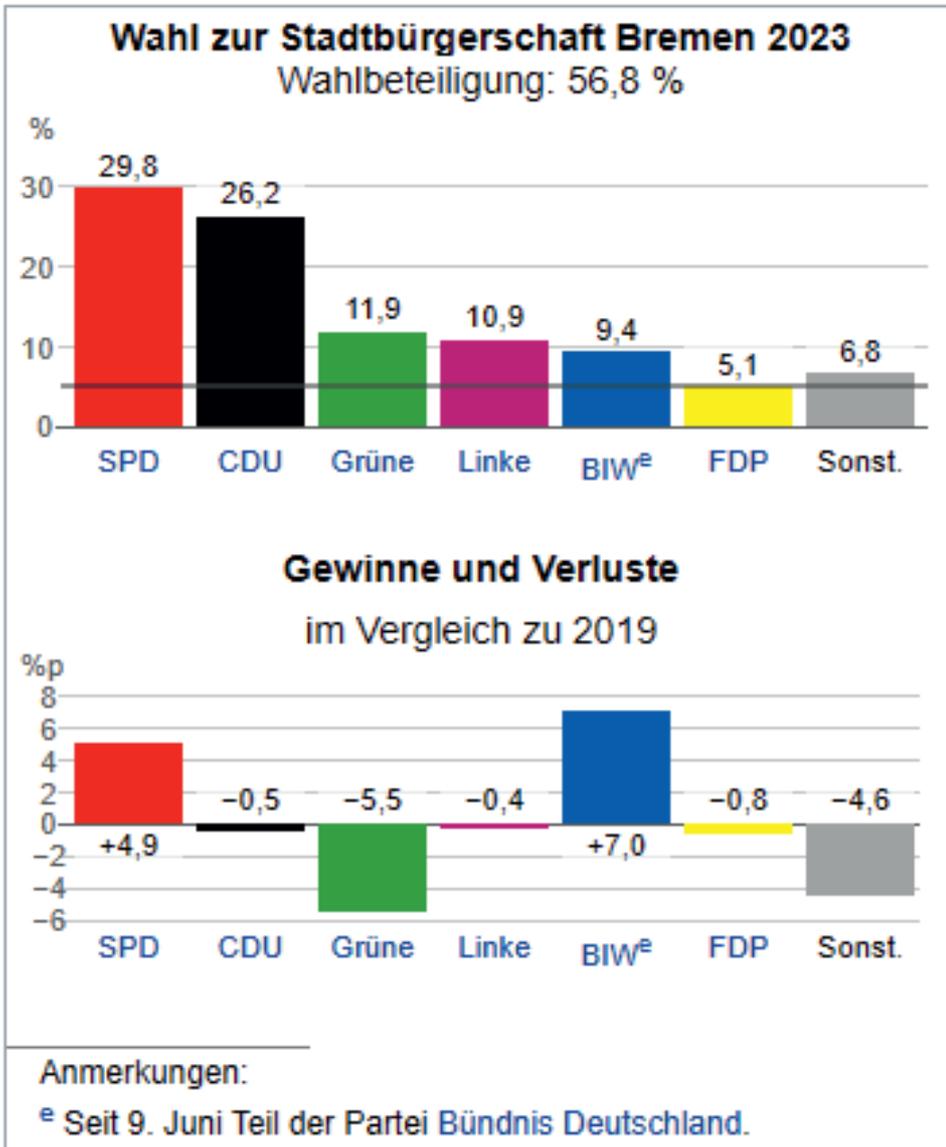
Anlaß: Verkauf

Projekt 088-24

Oldenburg,
19.02.2025

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, 19.02.2025

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

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
 OLDENBURG



T.S.

Anlaß: Verkauf

Projekt 088-24

Oldenburg,
19.02.2025

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

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG