

****Zwangsversteigerung**** **Eigentumswohnung in Lemwerder** **provisionsfrei für den Ersteher**

Objekt: 2026-PSD-651 • 27809 Lemwerder
34.000,00 €





Daten im Überblick

ImmoNr	2026-PSD-651
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	27809
Ort	Lemwerder
Wohnfläche	ca. 33 m ²
Anzahl Zimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Balkon	Ja
Baujahr	1958
Kaufpreis	34.000,00 €



Beschreibung

Zum Verkauf in einem laufenden Zwangsversteigerungsverfahren bieten wir eine 1-Zimmer-Eigentumswohnung in Lemwerder an.

Bitte nehmen Sie zur Kenntnis, dass die Immobilie nicht vorab besichtigt werden kann und die Immobilie nur im Zwangsversteigerungsverfahren zu erworben geht.

Die in diesem Exposé angegebenen Angaben stammen aus einem angefertigten Gutachten, welches auf Grundlage einer reinen Außenbesichtigung erstellt worden ist. Es kann daher keine Gewährleistung auf Vollständigkeit gegeben werden. Das Gutachten kann beim zuständigen Amtsgericht Brake (Unterweser) eingesehen werden.

Wenn Sie Fragen haben zum Verfahren oder generell, kontaktieren Sie uns gerne.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Lemwerder, einer attraktiven Gemeinde im Landkreis Wesermarsch, direkt an der Weser und gegenüber von Bremen-Nord. Die Umgebung verbindet eine naturnahe, ruhige Wohnlage mit einer guten Infrastruktur und der Nähe zur Hansestadt Bremen. Das Ortsbild ist geprägt von gewachsenen Wohngebieten, Grünflächen und der charakteristischen Landschaft der Wesermarsch.

Einkaufsmöglichkeiten:

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken und gastronomische Angebote sind in Lemwerder vorhanden. Entlang der Stedinger Straße konzentrieren sich zahlreiche Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. Auch das nahegelegene Bremen-Vegesack bietet ein umfangreiches Einkaufs- und Dienstleistungsangebot.

Bildung & Betreuung:

Kindertagesstätten sowie verschiedene Schulen befinden sich direkt in Lemwerder. Mit Grundschule, Oberschule und Gymnasium bietet der Ort ein umfassendes Bildungsangebot und ist damit insbesondere für Familien attraktiv. Weitere Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sind in den umliegenden Gemeinden und im nahegelegenen Bremen erreichbar.

Verkehrsanbindung:

Lemwerder verfügt über eine gute regionale Verkehrsanbindung. Über die B 212 sowie die Landesstraßen L 875 und L 885 sind umliegende Städte und Gemeinden gut erreichbar. Eine besondere Verbindung nach Bremen stellt die Weserfähre zwischen Lemwerder und Bremen-Vegesack dar, die auch für Pendler eine schnelle Querung ermöglicht. Der öffentliche Nahverkehr verbindet Lemwerder mit den umliegenden Orten und Bremen-Nord. Die Bahnhöfe in



Bremen-Vegesack, Berne und Delmenhorst sind gut erreichbar.

Freizeit & Umgebung:

Die unmittelbare Nähe zur Weser, die weitläufigen Deichlandschaften und die ländlich geprägte Umgebung bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und Erholung im Freien. Die Weser und die umliegenden Grün- und Landschaftsräume verleihen dem Standort einen hohen Freizeitwert.

Ausstattung Beschreibung

Bei dem genannten Kaufpreis handelt es sich nicht um den tatsächlichen Kaufpreis, sondern um einen unverbindlichen Angebotspreis. Die Zustimmung unserer Auftraggeberin ist Voraussetzung für den Erwerb.

Sonstige Angaben

Anmerkung:

Das oben beschriebene Objekt befindet sich in einem Versteigerungsverfahren. Die Firma PSD Wohnen Verwaltungs-GmbH ist von den betreibenden Gläubigern mit der Vermarktung der Immobilie beauftragt. Der angegebene Erwerbspreis ist ein möglicher Zuschlagspreis im laufenden Verfahren. Unterlagen mit detaillierten Informationen zum Objekt sowie weitere Auskünfte über eine Objektbesichtigung erhalten Sie bei uns. Die vorstehenden freibleibenden Angaben sind sorgfältig recherchiert und werden ständig aktualisiert. Da sie jedoch ausschließlich auf Auskünfte von dritter Seite basieren, wird keine Gewähr, Haftung oder Garantie übernommen.

Impressionen

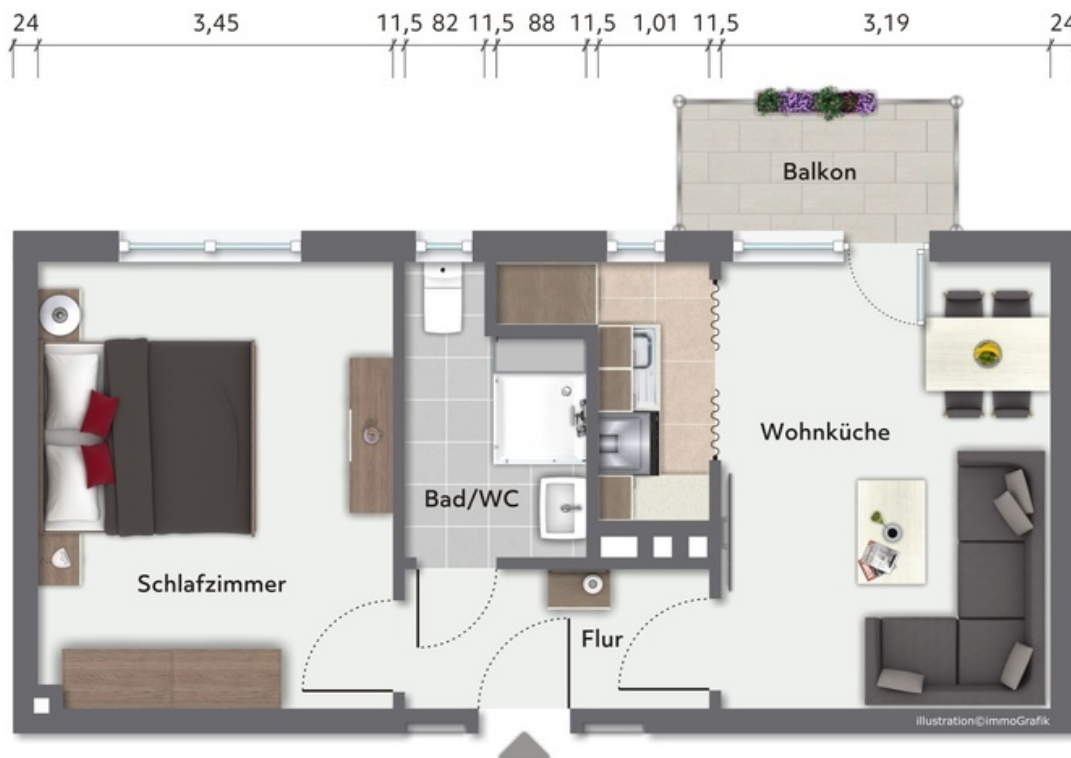


Hauseingang



Zugangsweg

Grundriss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Informationen und Termin zur Zwangsversteigerung am 30.10.2026 um 09.00 Uhr beim Amtsgericht Brake (Unterweser)

1. Zwangsversteigerung

- Zur Abgabe eines Gebotes benötigen Sie gültige Ausweispapiere (**Personalausweis** oder **Reisepass** mit aktueller Meldebescheinigung). Vertreter juristischer Personen müssen zusätzlich einen aktuellen/zeitnahen Handelsregistrauszug vorlegen.
- Wollen Sie für einen Dritten bzw. zusammen mit einem Dritten. Dies gilt auch für Ehepartner-, der im Termin nicht anwesend sein kann, bieten, müssen Sie dem Gericht zusätzlich eine notariell beglaubigte Bietvollmacht vorlegen. Dies gilt auch für juristische Personen, wenn ein Dritter bietet.
- Der Versteigerungstermin beginnt mit dem Bekanntmachungsteil. Hier werden alle relevanten Informationen verlesen, das Versteigerungsobjekt vorgestellt und das **geringste Gebot** aufgestellt. Bietinteressenten sollten die Ausführungen des Rechtspflegers aufmerksam verfolgen. Selbstverständlich können auch Ihre Fragen geklärt werden.
- Die **Bietzeit** dauert mindestens 30 Minuten. Diese Zeit verlängert sich, soweit noch Gebote abgegeben werden. Sie endet erst, wenn der Rechtspfleger das Meistgebot dreimal aufgerufen und dann den Schluss der Versteigerung verkündet hat. Wir empfehlen, mit der Abgabe von Geboten (natürlich nicht Ihr Maximal-Gebot) nicht bis zum Ende der Bietzeit zu warten.
- Die auf Verlangen eines Gläubigers zu erbringende **Sicherheitsleistung** beträgt in der Regel 10 % des gerichtlich festgesetzten Verkehrswertes. Die Sicherheit muss sofort gegenüber dem Amtsgericht geleistet werden. Ansonsten wird das Gebot zurückgewiesen. Die Bietsicherheit kann wie folgt erbracht werden:
 1. Durch vorherige Überweisung der Sicherheitsleistung an die Gerichtskasse. Bei der Überweisung auf das Konto der zuständigen Gerichtskasse müssen angegeben werden:
 - a. der Name des Amtsgerichts
 - b. das Aktenzeichen des Verfahrens
 - c. das Stichwort "Sicherheit"
 - d. der Tag der VersteigerungDer für die Versteigerung verantwortliche Rechtspfleger wird dann unmittelbar von der Gerichtskasse über die Einzahlung informiert. Nur wenn diese Mitteilung der Gerichtskasse im Termin vorliegt, gilt die Sicherheitsleistung als erbracht! Nach dem Versteigerungstermin wird die nicht benötigte Sicherheitsleistung unverzüglich von der Gerichtskasse zurück überwiesen.
 2. Durch einen bestätigten Landeszentralbankscheck, den Sie bei Ihrem Kreditinstitut anfordern können. Der Scheck darf frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt werden.
 3. Durch einen von einem im Inland zugelassenen Kreditinstitut ausgestellten Verrechnungsscheck, zahlbar im Inland. Diesen können Sie bei Ihrem Kreditinstitut anfordern. Der Scheck darf frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt werden.
 4. Eine unbedingte und unbefristete selbstschuldnerische Bürgschaft eines inländischen Kreditinstitutes.

2. Verkehrswert

- Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt der Bewertung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften zu erzielen ist. Eine genaue Definition ergibt sich aus § 194 BauGB. Der Verkehrswert hat auch Bedeutung für die „5/10 und 7/10 Grenze“ und die im Versteigerungstermin zu erbringende Sicherheitsleistung.

3. „Preis“-Grenzen bei der Versteigerung

- Im ersten Termin darf der Rechtspfleger den Zuschlag nicht erteilen, wenn das Meistgebot 5/10 des Verkehrswertes nicht erreicht (so genannte 5/10 – Grenze). Liegt das Meistgebot unter 7/10 des Verkehrswertes kann der Gläubiger (i.d.R. die Bank, die das Objekt finanziert hat) den Antrag auf Zuschlagsversagung stellen (so genannte 7/10- Grenze). Die Grenzen gelten auch im zweiten Termin, wenn im ersten Termin kein Gebot abgegeben wurde.
- Es empfiehlt sich vor dem Termin mit dem betreibenden Gläubiger (in diesem Fall mit unserem Büro, als Beauftragter der BHW-Bausparkasse) zu sprechen, um dessen Preisvorstellungen zu erfahren. Auch bei einem Gebot über 7/10 des Verkehrswertes kann der Gläubiger den Zuschlag durch Einstellung des Verfahrens verhindern.

4. Belastungen / Übernahme von Verpflichtungen

- In der Regel sind vom Ersteher keine grundbuchlichen Belastungen zu übernehmen, d.h. das geringste Gebot bzw. das Mindest-Bargebot (Gerichtskosten, öffentliche Kosten, Grundsteuer etc.) ist in Ihrem Gebot enthalten und nicht zusätzlich zu zahlen. Ob Sie im Einzelfall zusätzlich im Grundbuch eingetragene, bestehenbleibende Rechte übernehmen müssen, stellt das Amtsgericht im Bekanntmachungsteil bei der Aufstellung der Versteigerungsbedingungen fest.

5. Keine Mängelhaftung

- Sie haben keinen Anspruch auf Gewährleistung wegen Sachmängeln.
- Ggf. besteht die Möglichkeit, dass der/die betreibenden Gläubiger eine Besichtigung des Versteigerungsobjektes ermöglicht(en).

Besichtigungstermine können mit unserem Büro abgestimmt werden.

Voraussetzung hierfür ist jedoch das Einverständnis der Objekteigentümers bzw. des Mieters.

- Das auf Veranlassung des Versteigerungsgerichts erstellte **Verkehrswertgutachten** sollten Sie eingehend studieren.

6. Kündigung von Mietverhältnissen

- Bei Mietverträgen haben Ersteher gemäß § 57a ZVG ein besonderes Kündigungsrecht. Ein weiterer Kündigungsgrund ist die Kündigung aufgrund von Eigennutzung, evtl. auch bei erforderlicher Renovierung, Sanierung, Umbauten oder wirtschaftlicher Notwendigkeit. Ansonsten tritt der Ersteher in bestehende Mietverträge ein.

7. Räumung des bisherigen Eigentümers

- Als Ersteher können Sie den bisherigen Eigentümer und die zum Hausstand gehörenden Personen mittels einer vollstreckbaren Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses durch den Gerichtsvollzieher räumen lassen. Auf Ihr Verlangen erteilt das Amtsgericht eine vollstreckbare Ausfertigung.

8. Entrichten des Meistgebotes

- Erhalten Sie den Zuschlag, wird ein gerichtlicher Verteilungstermin bestimmt, der etwa 8 Wochen nach der Versteigerung stattfindet. Erst in diesem Termin ist das verbleibende Meistgebot (Meistgebot abzüglich gezahlter ggf. gezahlter Sicherheitsleistung) zuzüglich 4 % p.a. Zinsen ab dem Tage des Zuschlags zu zahlen. Wollen Sie das verbleibende Meistgebot überweisen, müssen Sie die vom Amtsgericht im Zuschlagsbeschluss genannte Zahlungsfrist unbedingt einhalten.

9. Kosten

- Basis für die Berechnung der Erwerbskosten ist das Meistgebot (Bargebot zzgl. eventuell bestehen gebliebene Rechte). Zu berücksichtigen sind die Grunderwerbssteuer (zz. 5,0 %), die Zuschlagsgebühr (zz. ½ Gerichtsgebühr) sowie die Gebühren für die Berichtigung des Grundbuchs. Die genauen Werte erfragen Sie bitte beim Rechtspfleger.

Diese Angaben sollen Ihnen den Einstieg in ein Zwangsversteigerungsverfahren erleichtern. Sie erfolgen ohne Gewähr.

Weitere Bemerkungen:

Zwangsversteigerungsverfahren können kurzfristig aufgehoben werden. Es empfiehlt sich, kurz vor dem Termin noch einmal bei uns oder dem Amtsgericht nachzufragen.

Wir sind bemüht, Ihnen alle uns zur Verfügung stehenden Informationen zukommen zu lassen.

Vor und während des Zwangsversteigerungstermins steht Ihnen einer unserer Mitarbeiter zur Verfügung. Wir können Ihnen auch während des Termins noch Tipps, Ratschläge und taktische Hinweise geben, damit der Versteigerungstermin erfolgreich für Sie verläuft.

Unsere Tätigkeit im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens ist für den Erwerber provisionsfrei.



Ihr Ansprechpartner

Herr Nico Fehrecke
PSD Wohnen Verwaltungs-GmbH
Tannenbergallee 6
30163 Hannover

Telefon: 0511-96654496

Fax: 0511-9665 524

Mobil: 0170-4880437

E-Mail: immobilienanfragen.fehrecke@psdwohnen.de

Web: www.psd-wohnen.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

PSD Wohnen Verwaltungs-GmbH • Tannenbergallee 6 • 30163 Hannover
Tel.: 0511-96654496 • Mobil: • Fax: 0511-9665 524
kontakt@psdwohnen.de • www.psd-wohnen.de