

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Bremen

### Wohnung(Haus)am Mahndorfer Deich in Toplage



Objekt-Nr. OM-146571

### Zweifamilienhaus

Vermietung: **1.400 € + NK**

28307 Bremen  
Bremen  
Deutschland

Baujahr	1974	Summe Nebenkosten	290 €
Grundstücksfläche	640,00 m <sup>2</sup>	Mietsicherheit	4.000 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	5,00	Übernahmedatum	01.06.2026
Wohnfläche	145,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	190,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Öl	Badezimmer	2
Nebenkosten	120 €	Stellplätze	1
Heizkosten	170 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Freistehendes Haus mit Privatzufahrt

(und Anliegerwohnung, ca 70qm, für welche gerade ebenfalls ein Mieter gesucht wird, um die es hier aber ausdrücklich nicht geht! Diese befindet sich auf der linken Seite nur im Erdgeschoss und hat ein separaten Eingang, linke Eingangstür auf dem Bild).

Theoretisch besteht also die Möglichkeit, das gesamte Objekt, einschließlich Anliegerwohnung zu mieten.

Für die Wohnung, die jetzt hier zur Vermietung steht, die Beschreibung wie folgt:

Der Hauptwohnbereich ist die gesamte obere Etage. Hier befinden sich ein sehr großes Wohnzimmer mit Kamin und wunderschönem Ausblick zum Garten und in die Weite.

Das Schlafzimmer ist ebenfalls groß und bietet auch Platz für eine kleine Büroecke an der großen Fensterfront/ Nische.

Ebenfalls in dieser ersten Etage befinden sich ein großzügiges Badezimmer, eine Küche und ein zusätzlicher kleiner Raum.

Im Erdgeschoß ist der Eingangsbereich mit Glastür als Windfang, Toilette, Garderobe, Zugang zu dem großen Raum, durch den man in den Wintergarten geht. Außerdem Treppe nach unten in den Keller und zum Hauptbereich im ersten Stock.

Vom Wintergarten geht es weiter zur Terrasse und in den Garten.

Der untere Bereich ließe sich auch gut als Büroraum oder Praxisraum nutzen.

Der Dachboden wurde komplett ausgebaut und ist für verschiedene Zwecke geeignet.

Für Familien mit Kindern ist das Haus aufgrund der Aufteilung und Anordnung der Räume nicht optimal. Das betrifft zumindest etwas ältere Kinder. Für sehr kleine, Babys oder Kleinkinder, wäre es möglich, den sehr kleinen Raum im ersten Stock als Kinderzimmer zu nutzen.

Der große Garten mit dem Teich braucht Pflege. Zeit und Lust zur Gartenarbeit ist wichtig, um hier wohnen zu können oder die Bereitschaft, sich dafür Hilfe zu holen.

## Ausstattung

Das Haus ist zum Teil hochwertig ausgestattet.

Das Wohnzimmer hat einen Kamin, eine sehr große Fensterfront mit fantastischem Ausblick und Zugang zum Balkon. Badezimmer vollgefließt, edle Dusche und Badewanne. Ein Gäste WC im Erdgeschoss.

Die Küche ist eher klein. Hochwertige Küchenzeile, Cerankochfelder und Backofen, Kühlschrank vorhanden.

Das Schlafzimmer hat einen Anbau mit großzügiger Fensterfront. Von hier ist auch ein Zugang zum Balkon.

Im Erdgeschoß befindet sich ein großer Raum, von dem es weiter in den großen Wintergarten geht.

Erdgeschoss voll gefliest, Obergeschoss und Dachgeschoß Laminat mit Holzoptik hell.

Der große Dachboden wurde ausgebaut, hat drei große Kippfenster mit Blick in die Weite und bietet diverse Möglichkeiten zur Nutzung. Weiterer Stauplatz im Keller. 2 Räume und ein Wäscheraum, der mit der anderen Mieterin geteilt wird.

Schöner kleiner Vorgarten.

Der Garten besteht aus einem großen Teich, einer kleinen Rasenfläche und Bereichen mit Stauden und Sträuchern. Es gibt eine große Terrasse und einen zusätzlichen Sitzplatz. Der Garten ist ringsherum durch fast lückenlose Bepflanzung durch Blicke von Außen geschützt.

Einige der Fotos entsprechen daher nicht dem aktuellen Zustand.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Aktuelle Bilder und eine Grundrisszeichnung folgen in Kürze

## Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen Seitenstraße, umgeben von anderen Einfamilienhäusern. Der Garten nach hinten grenzt an eine Pferdeweide, dahinter liegt der Mahndorfer Deich und die Marsch. Schöner Ausblick ins Grüne, lediglich zur rechten Seite ist ein Firmengebäude von Vitakraft in einiger Entfernung.

Trotz der ruhigen, idyllischen Lage nur 3 Autominuten zum Bremer Kreuz und ca.500m zum Mahndorfer Bahnhof. Dort fahren die Züge 2 bis 3 mal stündlich Richtung Hannover und Bremen. Ca. 9 Minuten Fahrtzeit zum Bremer Hauptbahnhof. Bushaltestelle gleich vorne an der Heerstraße, in einminütiger Entfernung.

Das Einkaufszentrum Weserpark ist ganz in der Nähe, ein Supermarkt keine 5 Gehminuten entfernt.

Zum Mahndorfer See sind es 10 Minuten zu Fuß.

Wenn der Wind aus Richtung Osten weht, hört man die Autobahn. Sonst sehr ruhig. Sehr ruhige Nachbarschaft.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	220,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

