

# Exposé

## Reihenhaus in Bremen

### Altbremer Reihenhaus mit großem Südgarten in Neu-Schwachhausen, Nähe Bürgerpark



Objekt-Nr. OM-375063

#### Reihenhaus

Verkauf: **675.000 €**

Ansprechpartner:  
Heinrich Benckert

Busestr.67  
28213 Bremen  
Bremen  
Deutschland

Baujahr	1926	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	340,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	199,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	25,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses wunderschöne Altbremer-Reihenhaus in einer ruhigen Straße, Nähe Bürgerpark, in Massivbauweise aus dem Jahr 1926 mit knapp 200qm Wohnfläche teilt sich in Hochparterre, 1. OG, ausgebautem Dachboden und Souterrain, welches zum Garten ebenerdig liegt, auf. Es wurde gut gepflegt und kontinuierlich instand gehalten und modernisiert.

Im Dachgeschoss befindet sich ein großes lichtdurchflutetes Studio, das sich über die gesamte Grundfläche erstreckt.

Vom Flur im 1. OG geht das moderne Bad mit Badewanne und großem Fenster, vollständig erneuert in 2010, ein kleineres Zimmer, sowie ein größeres Zimmer mit Blick in den herrlichen großen Garten ab. Von hier gelangen Sie auf den Südbalkon, der sich über die ganze Hausbreite erstreckt.

Im Hochparterre befinden sich 2 Zimmer, eine Küche und ein kleines Bad. Vom größeren Zimmer gelangen Sie in den Wintergarten, auf den kleinen Balkon und in den Garten.

Im Hochparterre, 1. OG und im Dachgeschoss ist hochwertiges Parkett mit Trittschalldämmung verlegt.

Im Souterrain befindet sich ein großer Raum, der bisher als offene Essküche (ebenerdig zum Garten) mit Zugang zur Terrasse und dem großen Südgarten benutzt wurde. Weiterhin befindet sich hier eine Waschküche / Werkzeugkeller, ein Heizungsraum mit großem Warmwasserspeicher (Warmwassersolaranlage), ein Vorratsraum, sowie eine Gästetoilette.

Das Haus bietet sehr viele Gestaltungsmöglichkeiten.

In jeder Etage befinden sich Wasser- und Abwasseranschlüsse.

Im 1. OG lassen sich aus den 2 Zimmern ohne großen Aufwand eine durchgängige Flucht machen oder auch 3 Zimmer realisieren.

Auch das Dachgeschoss ließe sich problemlos in 2 Zimmer aufteilen.

Besichtigungstermin nach vorheriger Anmeldung.

Das Haus ist vollständig leer geräumt und steht ab sofort zur Verfügung.

Das Haus wird provisionsfrei für 675000€ VB verkauft.

## Ausstattung

Hochwertiges Echtholzparkett mit Trittschalldämmung im Hochparterre, 1. OG und Dachgeschoss, mehrere Wände zu den Nachbarn sind schallgedämmt, Fußbodenheizung im modernen Bad 1. OG, Thermopenfenster aus Holz, Solaranlage für Warmwasser, Wintergarten, Balkone, Werkzeugkeller, großer Südgarten, Gartenlaube.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

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

## Lage

Das Objekt befindet sich im ruhigen und zentral gelegenen Stadtteil Neu-Schwachhausen. Der Bürgerpark ist ein paar Gehminuten entfernt.

In der näheren Umgebung befinden sich alle Geschäfte für den alltäglichen Bedarf. Unter anderem mehrere Bäcker, ein Fleischer, Supermärkte, ein Getränkemarkt, verschiedene Wochenmärkte etc.

Sportvereine, ein Fitnessstudio, Kindergärten und eine Grundschule etc. sind in unmittelbarer Nähe.

2 Straßenbahnlinien und eine Buslinie sind nur wenige Gehminuten entfernt und auch die Bremer Universität ist mit dem Fahrrad in ein paar Minuten zu erreichen. Zum Hbf braucht man mit dem Auto 7 Minuten, zur Innenstadt kommt man mit den öffentlichen Verkehrsmitteln und dem Fahrrad in ca 15 Minuten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	149,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Hausansicht Garten

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Obergeschoss Bad



Obergeschoss Bad

# Exposé - Galerie



OG Zimmer 2



OG Zimmer 2

# Exposé - Galerie



OG Zimmer 1

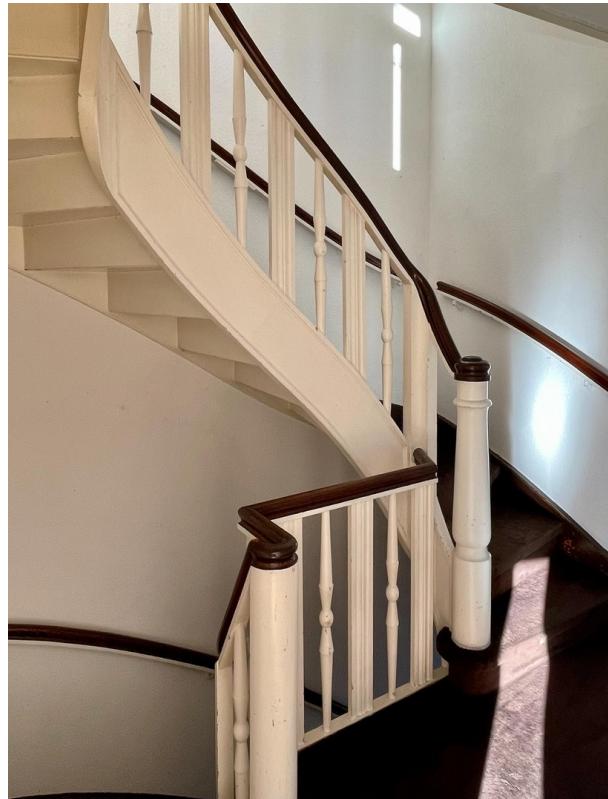


OG Zimmer 1

# Exposé - Galerie



OG Geländer



Flur OG Geländer



Hochparterre Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Hochparterre Zimmer 2



Hochparterre Bad

# Exposé - Galerie

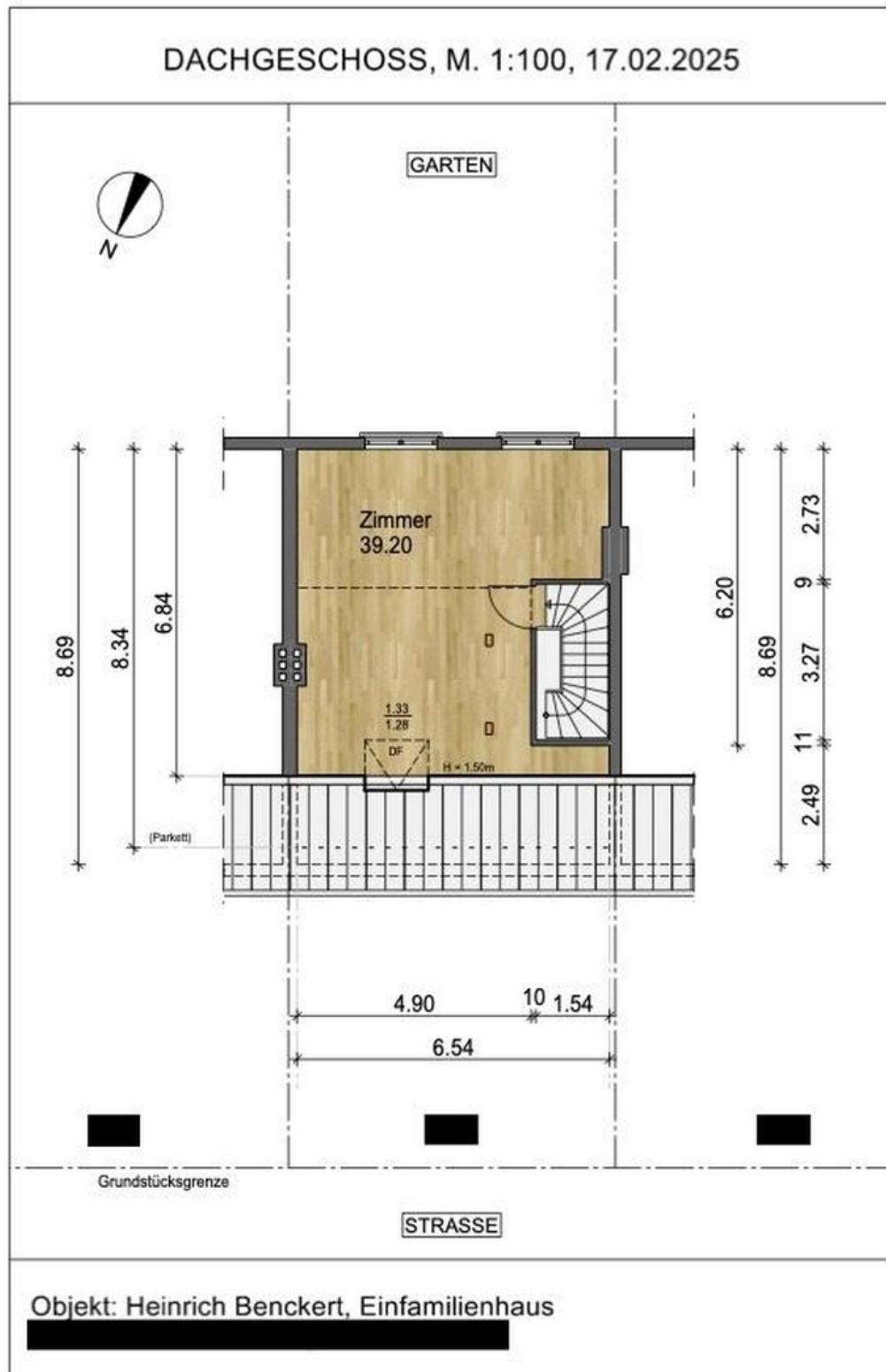


Souterrain eh. Küche/Esszimmer



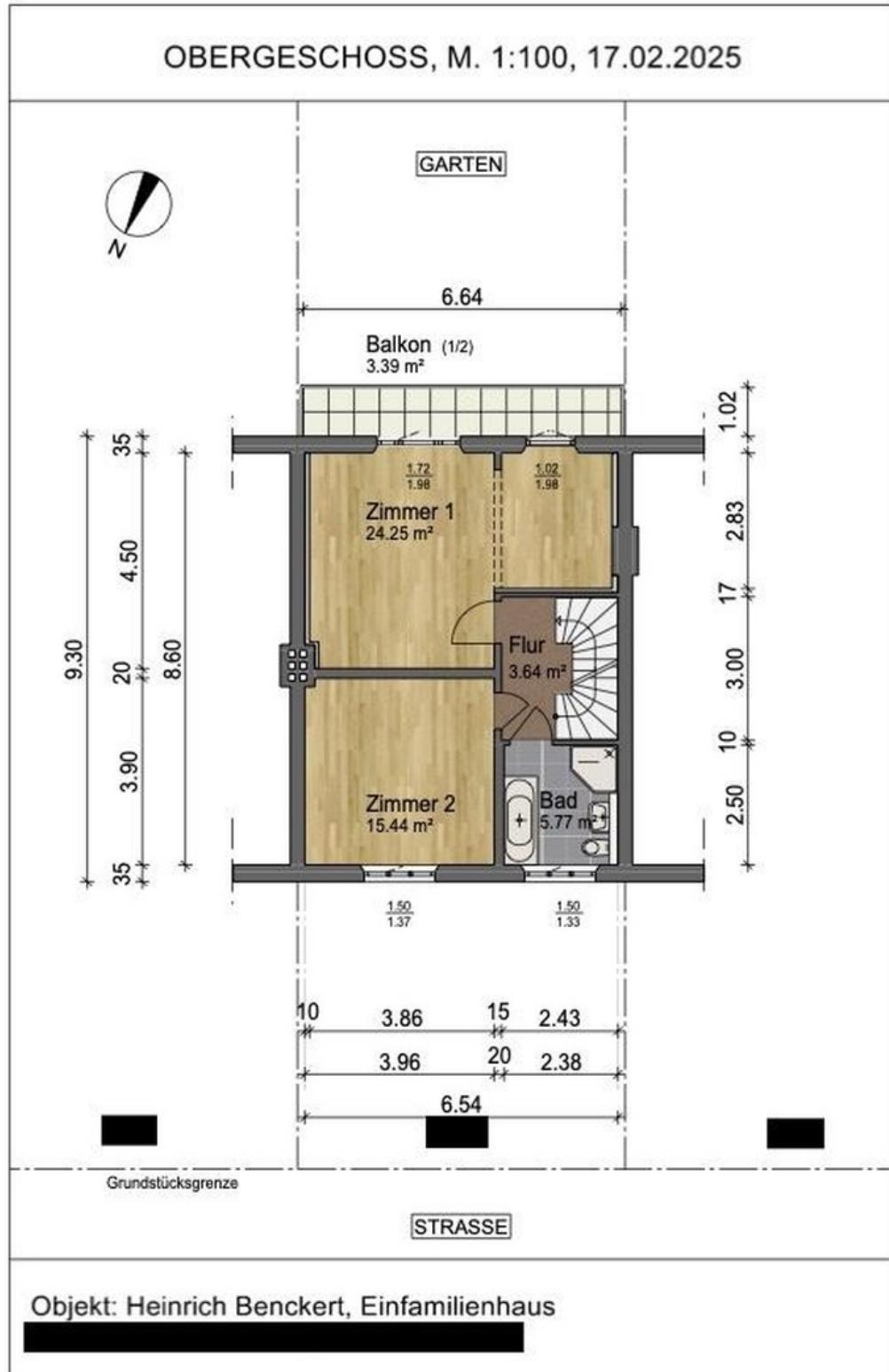
Souterrain eh. Küche/Esszimmer

# Exposé - Grundrisse



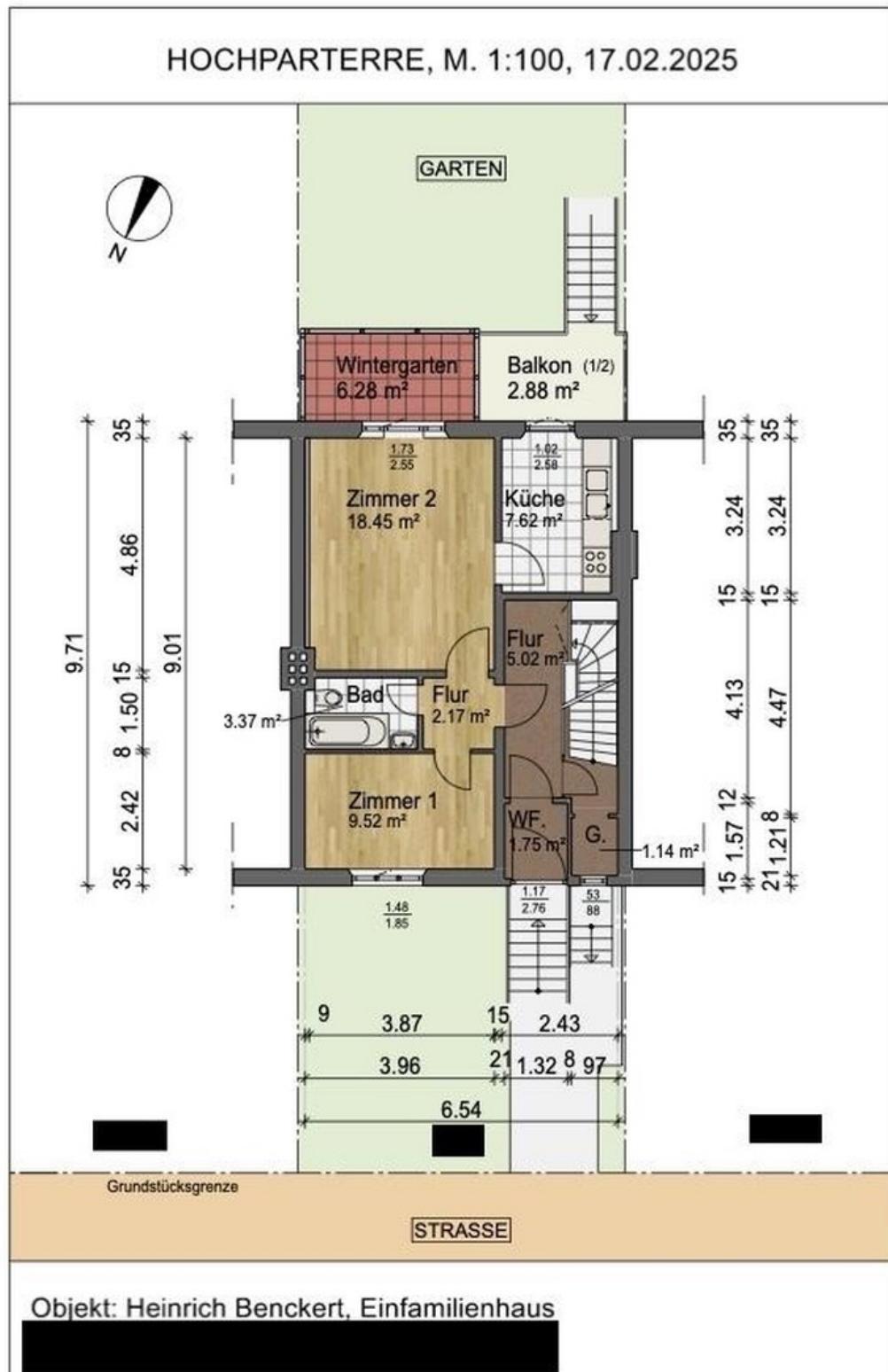
Grundriss Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



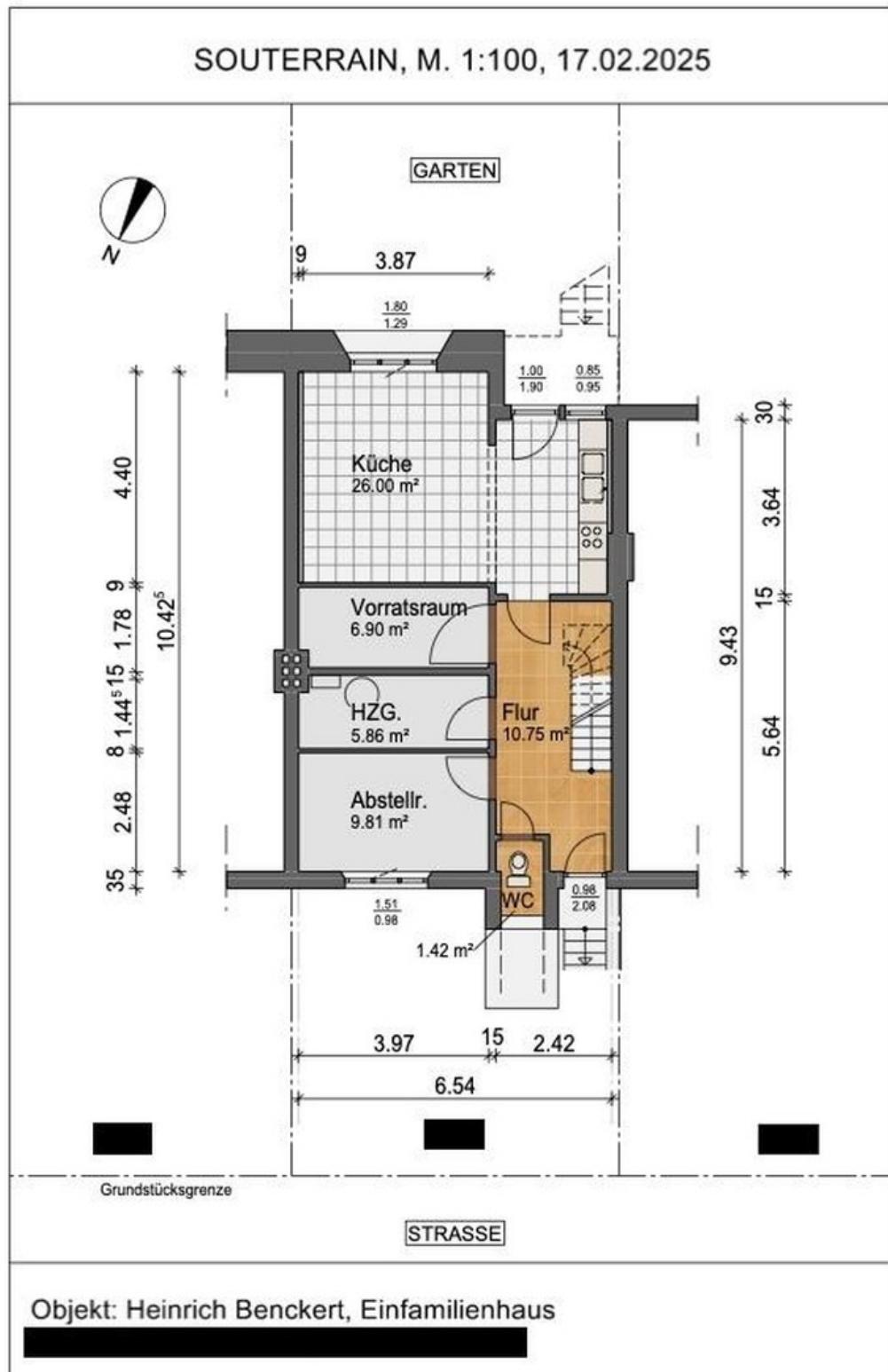
Grundriss Obergeschoß

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Hochparterre

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1. Instandhaltung /Renovierung
2. Wohnflächenberechnung

Instandhaltung / Renovierung / Mängel

Datum	Art				
1984	Fenster Thermopen Holz (Meranti) neu ganzes Haus, außer Souterrain Straßenseite Waschküche und Hochparterre Garderobe				
1995	Strom Souterrain Esszimmer neu				
1999	Dachgeschoss ausgebaut und komplett erneuert, inkl. neuem Dach mit 20 cm Isoflock Isolierung 2 Balkontüren und Veluxfenster neu. Stromleitungen komplett erneuert.	Warmwassersolaranlage 500l Warmwasserspeicher	Dachgeschoss Schalldämmung Boden, Haro Schiffsdeckenparkett kanad. Ahorn		
2000	Rückstauklappe im Revisionsschacht				
2002	Gasheizung Weißhaupt WTC 25 neu				
2004	Parterre komplett Bambusparkett mit Trittschalldämmung, außer Küche und Bad				
2004	Umbau 1.OG und Souterrain. 1. Obergeschoss Haro Schiffbodenparkett kanad. Ahorn mit Trittschalldämmung	LAN cat5e im 1.OG und Dachgeschoss, Strom neu im 1. OG	Leichtbauwand zwischen beiden Zimmern im 1. Obergeschoss mit guter Schalldämmung	Strom/Gas Wasserleitungen im Souterrain (Küche) / Waschküche und Bad neu	Leichtbauwand zwischen Vorratsraum und Küche im Souterrain
2010	Bad 1. OG Kompletterneuerung inkl neuem Fenster/Wasserleitungen Strom neu, Fußbodenheizung.				
2014	Balkon Parterre gedichtet.				
2019	Balkon 1.Obergeschoss komplett neu gedichtet und WPC	Elektrische Markise zur Überdachung des Wintergartens installiert.			
2022	Balkon Parterre WPC	Warmwasserspeicher erneuert, Pumpe Solaranlage neu.			
<b>Mängel</b>	In seltenen Fällen kann bei Starkregenereignissen Wasser in geringen Mengen durch die Sohle drücken und Regenwasser durch die Kellertür kommen. Eine Überdachung des Eingangsbereichs des Souterrain oder z.B. die Installation eines Dammbalkensystem wären dagegen geeignete Maßnahmen.	Der Schließmechanismus der Balkontür der Küche im Hochparterre ist reparaturbedürftig. Die Dichtung des Wintergartens am Haus müsste erneuert werden.			

Datum	
1984	
1995	
1999	
2000	
2002	
2004	
2004	
2010	
2014	
2019	
2022	
Mängel	

Wohnflächenberechnung

	Dachgeschoss qm	1.OG qm	Hochparterre qm	Souterrain qm	GESAMT qm	Nicht zur Wohnfläche zählend
<b>Zimmer 1</b>	39,2	24,25	18,45			
<b>Zimmer 2</b>		15,44	9,52			
<b>Bad</b>		5,77	3,37			
<b>Flur</b>		3,64	2,17	10,75		
<b>Küche</b>			7,62	26		
<b>Hausflur</b>			5,02			
<b>Balkon 1/2</b>		3,39	2,88			
<b>Wintergarten</b>			6,28			
<b>Werkzeug/ Waschkeller</b>						9,81
<b>Heizungskeller</b>						5,86
<b>Vorratsraum</b>				6,9		
<b>Terrasse 1/4</b>				4		
<b>Windfang</b>			1,75			
<b>Garderobe</b>			1,14			
<b>Toilette</b>				1,42		
<b>Gesamt qm</b>	39,2	52,49	58,2	49,07	198,96	