

Exposé

Reihenendhaus in Bremen

**Erstbezug nach Kernsanierung – Reihenendhaus mit
großem Garten und Garage in Bremen-Alt-Osterholz**



Objekt-Nr. OM-402110

Reihenendhaus

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:
Barbara Wrba

28307 Bremen
Bremen
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	532,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	110,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	78,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einziehen ohne Renovierungsaufwand. Alle wesentlichen Gewerke wurden bereits vollständig erneuert.

Dieses vollständig kernsanierte Reihenendhaus aus dem Jahr 1966 bietet die Gelegenheit, ein modernes und sofort bezugsfertiges Zuhause in der gefragten Kuhkampsiedlung in Alt-Osterholz zu erwerben.

Die ruhige, gewachsene Wohnlage mit angenehmer Nachbarschaft zählt zu den beliebten Wohngegenden im Bremer Osten.

Das Haus wurde umfassend modernisiert und befindet sich technisch wie optisch auf aktuellem Stand. Für Käufer bedeutet das: keine zusätzlichen Sanierungsarbeiten, keine langen Wartezeiten auf Handwerker und keine schwer kalkulierbaren Folgekosten. Gerade heute ist das ein großer Vorteil und spart Zeit, Aufwand und zusätzliche Investitionen.

Mit ca. 110 m² Wohnfläche und 4,5 Zimmern eignet sich die Immobilie ideal für Paare oder Familien mit einem Kind. Der Grundriss ist flexibel und lässt sich an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen.

Der Wohnbereich im Erdgeschoss wurde durch die Zusammenlegung eines ursprünglich separaten Schlafzimmers mit dem Wohnzimmer geöffnet. Dadurch entstand ein großzügiger und heller Wohnbereich mit viel Platz im Alltag. Bei Bedarf lässt sich die ursprüngliche Aufteilung wieder herstellen, sodass ein zusätzliches Zimmer entsteht und das Haus auch für eine Familie mit zwei Kindern gut nutzbar wäre.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer. Zusätzlich wurde ein weiteres kleines Zimmer bereits für den möglichen Einbau eines zweiten Badezimmers vorbereitet.

Besonders hervorzuheben ist der große Süd-West-Garten mit 532 m² Grundstücksfläche. Ein echter Seltenheitswert bei einem Reihenendhaus und ideal für Familie, Freizeit und entspannte Stunden im Freien.

Ein Keller mit ca. 78 m² Nutzfläche sowie eine Garage runden diese Immobilie ab.

Ausstattung

Die Immobilie wurde im Rahmen einer umfassenden Kernsanierung nahezu vollständig erneuert und befindet sich in einem modernen, sofort bezugsfertigen Zustand ohne weiteren Renovierungsbedarf.

Wesentliche Modernisierungen:

- Fenster und Außentüren erneuert
- Elektrik vollständig neu
- Heizungs- und Wasserleitungen erneuert (Kupfer)
- Dachdämmung erneuert
- Innenflächen (Putz, Malerarbeiten) umfassend überarbeitet
- Außentreppen und Geländer erneuert

Die Heizungsanlage wurde 2023 durch eine moderne Buderus-Brennwerttherme ersetzt und sorgt für eine effiziente und zeitgemäße Wärmeversorgung.

Innenausstattung:

- moderne Einbauküche in zeitlosem Design
- Duschbad mit zeitgemäßer Ausstattung

- pflegeleichter Vinylboden in Holzoptik
- neue Innentüren
- vollständig erneuerte Elektroinstallation

Außenbereich:

- sonnige Süd-West-Terrasse mit elektrischer Markise und direktem Gartenzugang
- pflegeleichte WPC-Terrassendielen
- Garage mit elektrischem Torantrieb

Das Haus ist insgesamt sehr gepflegt, modernisiert und sofort bezugsfertig.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Alt-Osterholz im Bereich der Kuhkampsiedlung – einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage mit hoher Wohnqualität und angenehmer Nachbarschaft.

Das Umfeld ist besonders bei Familien und Paaren gefragt, da es ein ruhiges Wohnumfeld mit gleichzeitig sehr guter Infrastruktur verbindet.

Ein großer Vorteil ist die Nähe zum Weserpark. Das Einkaufszentrum ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf.

Durch die Süd-West-Ausrichtung des Grundstücks profitieren Haus und Garten von vielen Sonnenstunden und einem sehr angenehmen Wohnklima.

Schulen, Kindergärten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die umliegenden Stadtteile ist gut ausgebaut.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	156,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Haus Seite

Exposé - Galerie



Haus Seite



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Gartenansicht Markiese



Terrasse mit Gartenzugang

Exposé - Galerie



Terrasse



Wohnbeispiel

Exposé - Galerie



Terrasse



Eingang

Exposé - Galerie



Flur EG



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Einrichtungsbeispiel



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Terrasse



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Duschbad



Flur EG

Exposé - Galerie



Flur EG



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Einrichtungsbeispiel



Kind

Exposé - Galerie



Einrichtungsbeispiel



Flur DG

Exposé - Galerie



Einrichtungsbeispiel



Flur DG

Exposé - Galerie



Treppe DG



Blick aus dem Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Heizung und Leitungen neu



Elektrik neu



Keller 1

Exposé - Galerie



Keller 2 und 3

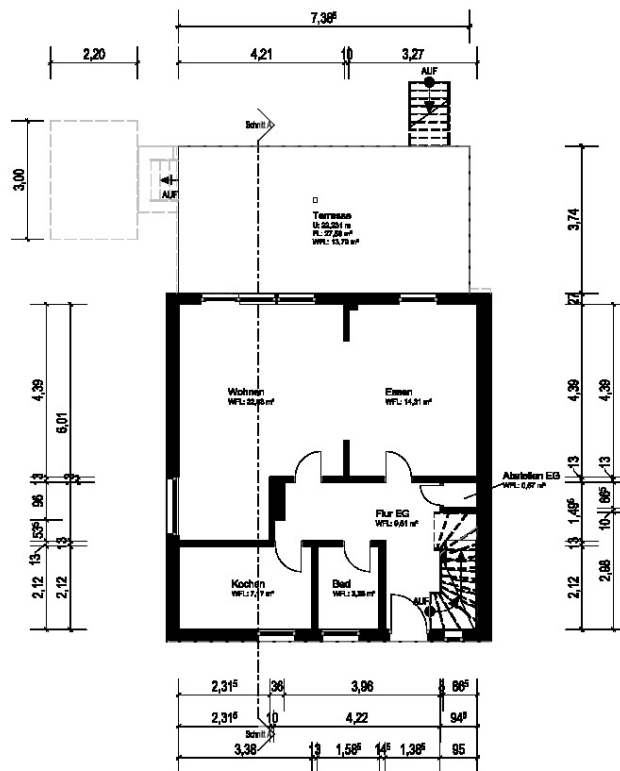


Glasdach zum Kellereingang

Exposé - Grundrisse

PROFESSIONELLE

3D-VERMESSUNG • BESTANDSAUFNAHME



Erdgeschoss

Maßstab 1: 100 Blattformat: A3

Objekt: 122 - Hallenbergrstraße 41, 28307 Bremen

Seite 1



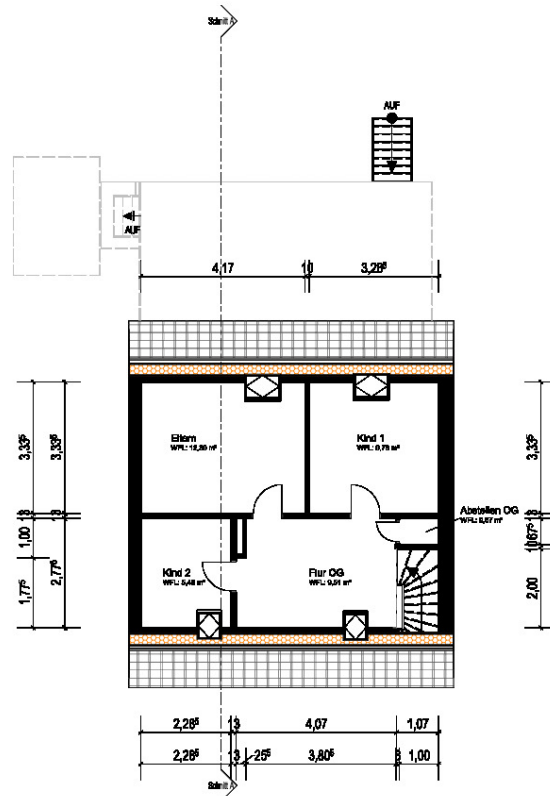
Andreas Dyck
3D-Laserscanning / Vermessung
0177 722 28 69
info@dyck-consulting.com

Das Objekt wurde mit einem Präzisions-Laserscanner „Matterport Pro 3“ als 3D-Punktwolke erfasst, in Autodesk Revit modelliert. Die Berechnung wurde erstellt in Anlehnung an die „Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV)“ in der Fassung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

Exposé - Grundrisse

PROFESSIONELLE

3D-VERMESSUNG • BESTANDSAUFNAHME



Obergeschoss

Maßstab 1: 100 Blattformat: A3

Objekt: 122 - Hallenbergestraße 41, 28307 Bremen

Seite 2



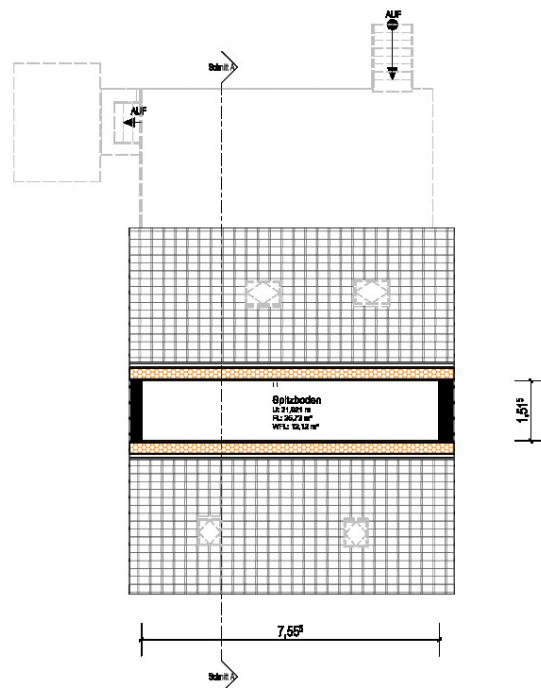
Andreas Dyck
3D-Laserscanning / Vermessung
0177 722 28 69
info@dyck-consulting.com

Das Objekt wurde mit einem Präzisions-Laserscanner „Matterport Pro 3“ als 3D-Punktwolke erfasst, in Autodesk Revit modelliert. Die Berechnung wurde erstellt in Anlehnung an die „Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV)“ in der Fassung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

Exposé - Grundrisse

PROFESSIONELLE

3D-VERMESSUNG • BESTANDSAUFNAHME



Spitzboden

Maßstab 1: 100 Blattformat: A3

Objekt: 122 - Hallenbergrstraße 41, 28307 Bremen

Seite 3



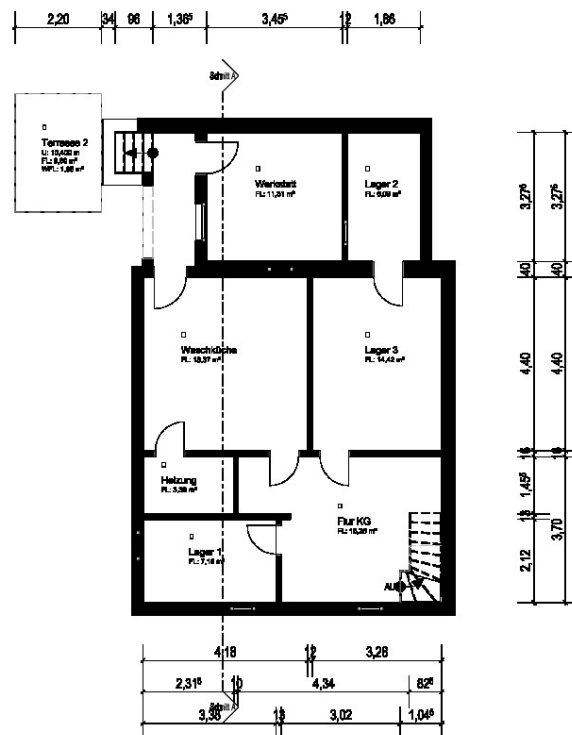
Andreas Dyck
3D-Laserscanning / Vermessung
0177 722 28 69
info@dyck-consulting.com

Das Objekt wurde mit einem Präzisions-Laserscanner „Matterport Pro 3“ als 3D-Punktwolke erfasst, in Autodesk Revit modelliert. Die Berechnung wurde erstellt in Anlehnung an die „Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV)“ in der Fassung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

Exposé - Grundrisse

PROFESSIONELLE

3D-VERMESSUNG • BESTANDSAUFNAHME



Keller

Maßstab 1: 100 Blattformat: A3

Objekt: 122 - Hallenbergrstraße 41, 28307 Bremen

Seite 4



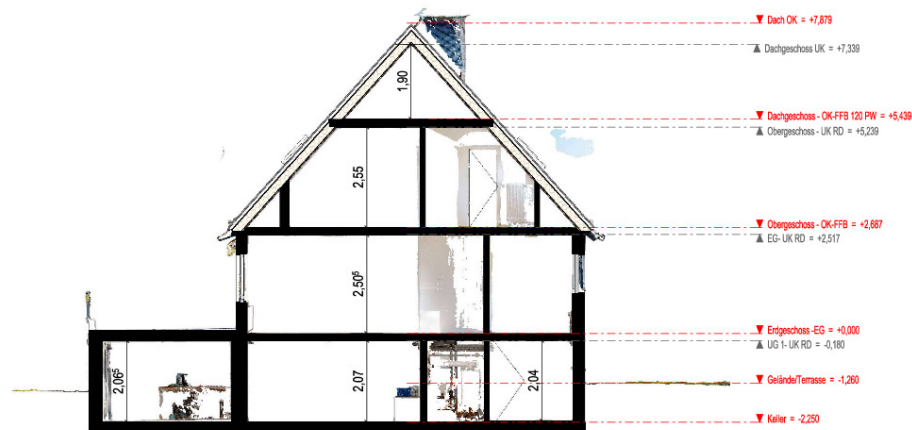
Andreas Dyck
3D-Laserscanning / Vermessung
0177 722 28 69
info@dyck-consulting.com

Das Objekt wurde mit einem Präzisions-Laserscanner „Matterport Pro 3“ als 3D-Punktwolke erfasst, in Autodesk Revit modelliert. Die Berechnung wurde erstellt in Anlehnung an die „Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV)“ in der Fassung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

Exposé - Grundrisse

PROFESSIONELLE

3D-VERMESSUNG • BESTANDSAUFNAHME



Schnitt A-A

Maßstab 1:100 Blattformat: A3

Objekt: 122 - Heiligenbergstraße 41, 28307 Bremen

Seite 5



Andreas Dyck
3D-Laserscanning / Vermessung
0177 722 28 69
info@dyck-consulting.com

Das Objekt wurde mit einem Präzisions-Laserscanner „Matterport Pro 3“ als 3D-Punktwolke erfasst, in Autodesk Revit modelliert. Die Berechnung wurde erstellt in Anlehnung an die „Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV)“ in der Fassung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).