

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bremen St. Magnus

**Freistehendes EFH v. 1979 m. Keller, 2015-Heizung! TOP-Wohnlage Nähe "Knoops-Park"- RESERVIERT**



Objekt-Nr. OM-409319

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **395.000 €**

28759 Bremen St. Magnus  
Bremen  
Deutschland

Baujahr	1979	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	768,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	113,20 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	117,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus ist derzeit RESERVIERT.

Von PRIVAT bieten wir hier "aus Erstbesitz, ein EFH, in Form eines freistehenden WALMDACHBUNGALOW's mit Vollkeller.

Es wurde im Jahre 1978/1979 in solider, massiver Bauweise mit 2-schaligem Mauerwerk und Klinkerfassade errichtet.

Das Haus hat einen Vollkeller, eine Terrasse (in Südlage), 1x Garage & 1x Stellplatz.

Es bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 113 m<sup>2</sup> im EG und zusätzliche ca. 117m<sup>2</sup> Nutzfläche im KG.

Geheizt wird bei Bedarf mit einer modernen Öl-Brennwertheizung aus 2015.

Diese moderne Brennwert-Heizung hat "Bestandsschutz" und darf bis 2045 mit normalem Heizöl betrieben werden.

Das Haus ist zum ebenerdigen Wohnen konzipiert und verfügt somit im EG über 4,5 Zimmer, eine geräumige Diele, eine Küche, ein Bad mit Badewanne & separater Dusche, ein Gäste-WC sowie einen HWR, alle mit Fenster!

Das ca. 38 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer ist offen gestaltet und geht in den Essbereich über.

Die Küche (7,7m<sup>2</sup>) ist mit einer Einbauküche inkl. modernisierter E-Geräte ausgestattet.

Vom Wohnbereich aus, ist die große Terrasse (in Südlage) zu erreichen.

Ein weiteres, großzügiges Flächenangebot von ca. 117 m<sup>2</sup> bietet der Vollkeller (im KG) des Hauses, welcher einen teils wohnlichen Zustand bietet u. teilweise mit Heizkörpern ausgestattet ist.

Hier befinden sich neben dem Heizungsraum mit angrenzendem Öltank noch 5x Räume, welche teilweise wohnlich genutzt werden können. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich im HWR, neben der Küche (im EG).

Das Grundstück ist insgesamt ca. 768 m<sup>2</sup> groß und bietet sowohl einer Familie, als auch dem geneigten Gartenliebhaber viel Freiraum und Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein altersgerechtes, ebenerdiges Wohnen für die ältere Generation ist möglich.

Eine "Barrierefreiheit" lässt sich bei Bedarf mit geringerem Aufwand herstellen.

Die Immobilie eignet sich daher für verschiedene Generationen, welche ein neues Zuhause mit Raum zur individuellen Gestaltung suchen.

Auf dem Grundstück stehen 1x Pkw-Garage & 1x weiterer PKW-Stellplatz zur Verfügung.

## Ausstattung

- Massivbauweise mit 2-schaligem Mauerwerk (Bj. 1979)
- wartungsfreier, pflegeleichter Außenklinker (Haus muss nicht gestrichen werden)
- moderne Brennwert-Zentralheizung (Bj. 2015), kann noch 20-Jahre genutzt werden
- 2-fach verglaste Holzfenster mit Außenrollläden
- Einbauküche
- Hauswirtschaftsraum
- Terasse (Südausrichtung)

- Gartenrondell mit Sitzmöglichkeit
- Vollbad mit Badewanne & separater Dusche
- Gäste-WC
- Vollkeller (117qm)
- 1x Pkw-Garage
- 1x Pkw-Stellplatz
- Überdachung hinter Garage (für Fahrräder, Rasenmäher, Gartengeräte, etc.)

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

**Sonstiges**

Unsere Angaben zum Objekt basieren auf den uns vorliegenden Informationen. Wir übernehmen keine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit.

Um einen vollständigen Gesamteindruck zu erhalten stimmen Sie bitte einen Besichtigungstermin an.

Bei diesem erhalten Sie auch Grundrisse, Energieausweis, etc. vom Objekt.

Von Privat, d.h. PROVISIONSFREI!

Bitte KEINE Kontaktaufnahme von Maklern bzw. gewerblichen Immobilienvermittlern!

Private Anfragen per Telefon oder WhatsApp (auf 0160-96065808) beantworte ich gerne.

**Lage**

**LAGEBESCHREIBUNG:**

Das EFH liegt im grünen und familienfreundlichen Bremer Stadtteil St. Magnus – einer der begehrtesten Wohnlagen im Bremer Norden.

Das Wohngebiet ist verkehrsberuhigt (30er Zone) und in ruhiger Sackgassenlage.

Die Umgebung Nähe dem Fluß "Lesum" und dem "Knoops Park" zeichnet sich durch eine ruhige, naturnahe Atmosphäre aus.

**BILDUNG UND BETREUUNG:**

In unmittelbarer Nähe befinden sich Kindertagesstätten.

Die Grundschule ist fußläufig (ca. 200m) zu erreichen.

**VERKEHRSANBINDUNG:**

Der Bahnhof Bremen-St. Magnus (ca. 750m) ist fußläufig erreichbar und bietet regelmäßige Zugverbindungen in die Bremer City.

Die Autobahn A27 ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz.

**EINKAUFSMÖGLICHKEITEN:**

In der näheren Umgebung finden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, darunter Märkte, Bäckereien und Fachgeschäfte. Die nächste Einkaufsmöglichkeit ist nur 150m entfernt.

**GESUNDHEITSVERSORGUNG:**

Mehrere Arztpraxen und Apotheken sind in St. Magnus ansässig und gewährleisten eine umfassende medizinische Versorgung.

#### FREIZEIT UND ERHOLUNG:

Der nahegelegene Knoops Park lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Das Lesum-Ufer bietet Möglichkeiten für "Wassersport und Erholung".

Insgesamt bietet die Lage eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und hervorragender Anbindung an das Centrum von Bremen-Nord (Vegesack) sowie die Bremer City.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	178,46 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Vorderansicht

# Exposé - Galerie



Gartenrondell mit Sonnenschutz



Große Terrasse in Südlage

# Exposé - Galerie



Seitenansicht Eingang



Rückseite

# Exposé - Galerie



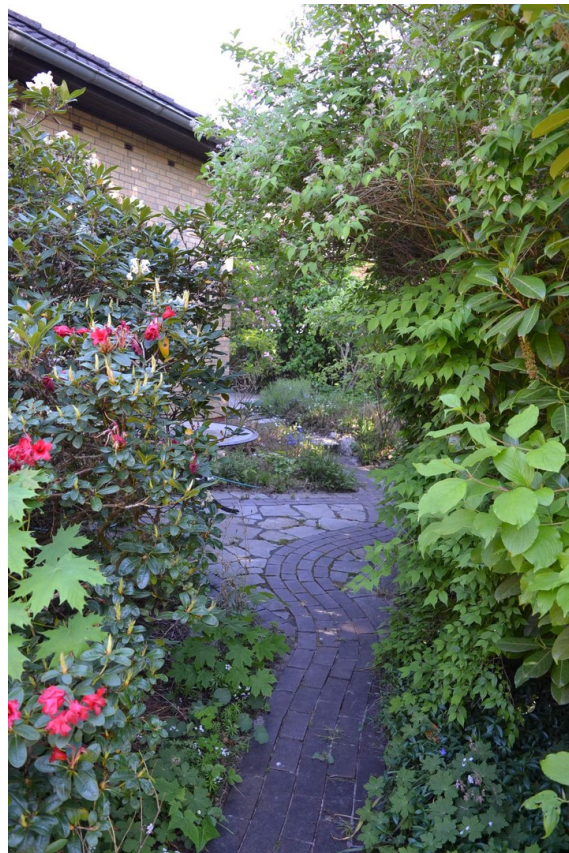
Blick von hinten zur Terasse

# Exposé - Galerie



Sitzmöglichkeit vor dem Haus

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Terrasse in Südausrichtung



# Exposé - Galerie



Ahornbaum im Vorgarten



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Garten hinterm Haus



Stellplatz vor der Garage

# Exposé - Galerie



Überdachte Haustür



# Exposé - Galerie



Sitzecke Essbereich



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Vollbad



Hausflur

# Exposé - Galerie



Hausflur

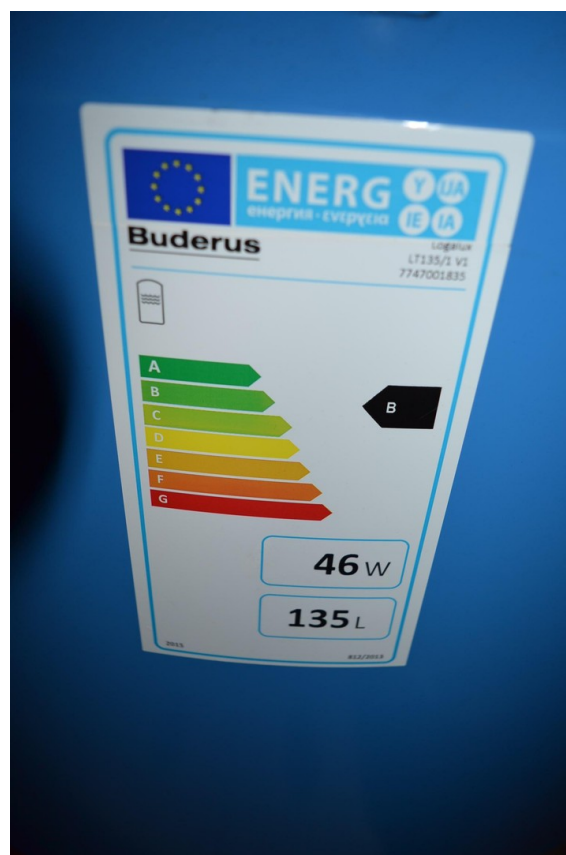


Blick in die Küche

# Exposé - Galerie



2015 Buderus Brennwert-Heizung



Energielabel Heizung

# Exposé - Galerie



Moderne Brennwert-Heizung



Heizung aus 2015

# Exposé - Grundrisse

