

# Exposé

## Wohnung in Bremen

**Von Privat: 2x 2 ZKB - Nähe Findorffmarkt (für Kapitalanleger oder Selbstnutzer)**



Objekt-Nr. OM-409514

### Wohnung

Verkauf: **239.000 €**

28215 Bremen  
Bremen  
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	83,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	279 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Angeboten wird eine Wohnung in der Herbststraße, also in zentraler und sehr beliebter Lage in Findorff, in fußläufiger Entfernung zum Findorffmarkt. Die als eine Einheit im Grundbuch eingetragene Wohnung verfügt über zwei getrennt vermietbare 2-Zimmer-Wohnungen, aufgeteilt in ca. 50qm im Hochparterre und ca. 33 qm im Souterrain. Die Wohnungen haben jeweils eigene Zähler und Heizungen bzw. Warmwasserversorgungen (Kombithermen) aus den Jahren 2013 und 2004.

Nach Aussage von Experten ist für beide Einheiten (nicht nur bei möblierter Vermietung) in dieser gefragten Lage eine Netto-Kalmtiete von insgesamt 12.000 € p.a. und mehr realistisch. Damit ergibt sich für Kapitanleger eine mögliche Rendite von mind. 5%. Die Wohnungen stehen leer, wurden z.T. saniert bzw. renoviert und können sofort vermietet werden.

Beide Wohnungen sind mit jeweils 2 Zimmern, Küche und Bad klassisch geschnitten und weisen eine einfache Ausstattung mit z.T. gefliesten Böden und Laminat auf. So hat die größere Wohnung im Hochparterre zwei Zimmer, eine ältere, aber voll ausgestattete EBK, ein Vollbad und einen kleinen Balkon (Loggia). Die kleinere Wohnung im Souterrain verfügt über eine Wohnküche mit Kochzeile und großem Fenster zum Vorgarten und ein Schlafzimmer zum Hof sowie über ein Duschbad. Kellerräume stehen zur Verfügung.

Das Mehrfamilienhaus mit insgesamt acht Einheiten (z.Zt. 7 Eigentümer) wurde im Jahr 1954 gebaut und weist eine solide Substanz auf, die von der Eigentümergemeinschaft laufend gepflegt und z.T. modernisiert wurde. So wurde u.a. die Fassade in 2011 saniert und gestrichen. Ein Energieausweis (Verbrauchsausweis gültig bis zum 28.6.2028 liegt vor: Verbrauch 108,8kW p.a., Energieeffizienzklasse D). Das Hausgeld beträgt z.Zt. 279,00 € pro Monat. Darin sind 91,12 € Rücklage und 158,29 € umlagefähige Nebenkosten enthalten. Die bereits vorhandene Erhaltungsrücklage für das Haus insgesamt (derzeit rund 37.000 €) ist im Kaufpreis enthalten.

2007 wurde ein Angebot für Dachdeckerarbeiten eingeholt, das nicht umgesetzt wurde. Gleichermaßen gilt für einen vollständigen Fenstertausch und eine Wärmedämmverbundfassade, wofür 2017 Angebote eingeholt wurden.

Die Wohnung im Hochparterre wurde im Jahr 2009 ist umfassend saniert. Dabei wurden die Wände neu tapeziert und gestrichen sowie der Fußboden mit Laminat belegt und die Fenster aus dem Jahr 1981 überholt bzw. gewartet. Außerdem wurde das Bad erneuert. Die Therme für Heizung und Warmwasser im Bad wurde 2013 erneuert. In 2020 wurde ein neues Ausdehnungsgefäß eingebaut. In 2017 wurde überdies die Elektrik erneuert sowie eine Sanierung der Steigleitungen in Bad und Küche durchgeführt.

Die Wohnung im Souterrain wurde 1985 neu hergerichtet und von Keller- in Wohnräume umgewandelt. Dabei wurde ein neues Duschbad sowie im hinteren Zimmer ein neues Fenster eingebaut. Die Brennwertherme wurde 2004 eingebaut und ist aufgrund regelmäßiger Wartungen in einem guten Zustand. So wurde erst vor kurzem ein neuer Wärmetauscher eingebaut. Eine hochwertige Hebeanlage wurde im Zuge einer Badsanierung im Jahr 2012 eingebaut und regelmäßig gewartet. Im Rahmen einer erteilten Baugenehmigung zur nachträglichen Legalisierung als Wohnraum sind 2025 im Souterrain mehrere Umbauten mit einer Gesamtinvestition von rund 27.000 € erfolgt wobei u.a. Türen erneuert und im Vorflur neue F90-Trockenbauwände eingezogen wurden. Dabei wurde zusätzlich das Fenster im vorderen Zimmer erneuert und der Lichtschacht vor dem Fenster vergrößert, um Brandschutzauflagen zu erfüllen. Die Eigentümergemeinschaft hatte allen Maßnahmen im Vorfeld zugestimmt.

Der Preis i.H.v. € 239.000 ist verhandelbar.

Die Wohnung wird von Privat verkauft, von Makleranfragen bitte ich daher abzusehen!

## Ausstattung

### Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## **Lage**

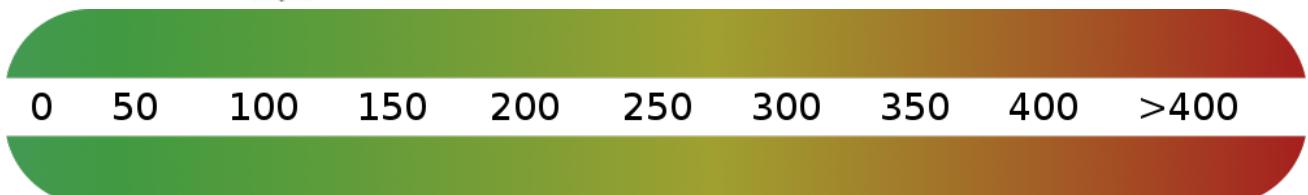
Die Wohnung liegt mitten in Findorff, zwischen Schlachthof-, Admiral-, Hemm- und Eickendorfer Straße. Es handelt sich um eine sehr beliebte Lage, da die Geschäfte in der Hemm- und Admiralstraße ebenso schnell erreichbar sind wie der Findorffmarkt und der Bürgerpark. Auch der Hauptbahnhof ist zu Fuß in ca. 10min erreichbar. Haltestellen des ÖPNV befinden sich ebenfalls in nächster Umgebung.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	108,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

