

# Exposé

## Wohnung in Huchting

**Endlich mal selbst investieren! - Faktor 18-19**  
**Provisionsfreie, Sanierte/Renovierte 1-Zimmer Wohnung**



Objekt-Nr. OM-414379

### Wohnung

Verkauf: **99.500 €**

28259 Huchting  
Bremen  
Deutschland

Baujahr	1968	Zustand	renoviert
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	36,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	141 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die angebotene 1-Zimmer Wohnung in Bremen Huchting-Sodenmatt, eignet sich perfekt als erstes Immobilieninvestment oder als sinnvolle Ergänzung des bestehenden Portfolios!

Die Wohnung wurde gezielt modernisiert, um einen zeitgemäßen technischen Standard und eine nachhaltige Vermietbarkeit sicherzustellen.

Es wurden u.a. folgende Arbeiten durchgeführt:

- Die alte 2-Adrige Elektrik wurde gegen eine neue 3-Adrige mit FI und Schutzleitschalter getauscht.
- Die Küche wurde von den alten gelben Fliesen befreit und es wurden neue Wasseranschlüsse für Spülbecken und Spülmaschine hergestellt.
- Alle Innentüren wurden getauscht, die Stahlzargen lackiert und alle Wände frisch gestrichen.
- Im Abstellraum wurden Waschmaschinenanschlüsse geschaffen, um mehr Platz im Badezimmer zu haben und nicht zum Waschen in den Keller zu müssen.

(Weitere Merkmale siehe unten)

Der funktionale Grundriss bietet alles, was für eine gute Vermietbarkeit entscheidend ist: einen Eingangsbereich, ein großzügiges Wohn-/Schlafzimmer, separate Küche, Badezimmer, Abstellraum und einen überdachten Balkon.

Zusätzlich verfügt die Wohnung noch einen separaten Kellerraum und auf dem großen Parkplatz vor dem Haus finden alle Mieter und Bewohner einen Parkplatz.

Das Gebäude wird energieeffizient über Fernwärme versorgt und verfügt über die Energieeffizienzklasse D – damit ist eine zukunftsichere, kosteneffiziente Versorgung gewährleistet und es sind keine hohen Summen für energetische Sanierungen zu erwarten.

Die Wohnung wird leer übergeben, sodass der neue Eigentümer sich den Mieter selber aussuchen und den Mietvertrag nach den eigenen Vorstellungen gestalten kann.

Laut qualifizierten Mietspiegel ist eine Kaltmiete von 425€-450€ erlaubt und die Nachfrage auf die Wohnung spiegelt diesen Mietzins auch wieder. Dies ergibt einen Kaufpreisfaktor von 18,5-19,5.

Hausgeld laut Wirtschaftsplan 2026: 141,35€ pro Monat

umlagefähig: 80,80€

nicht umlagefähig: 60,55€

Erhaltungsrücklage: 162.000€ (Stand 31.12.2024)

Nach ersten Prüfungen der Arbeitshilfe des BFH ist eine Teilung vom Kaufpreis von mindestens 80/20 zu Gunsten des Gebäudes möglich, was eine gute Abschreibung und damit steuerliche Vorteile ermöglicht.

Aktuell befindet sich noch ein beheizbarer LED-Spiegel für das Badezimmer im Zulauf, welcher im Kaufpreis enthalten ist.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, zögern Sie nicht uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu kontaktieren!

## Ausstattung

- Fernwärme
- neue Elektrik

- neue Wasseranschlüsse in der Küche
- Asbestfrei (mit Zertifikat)
- moderner Vinylboden
- lackierte Zargen und neue Türen
- Neue Wohnungseingangstür
- Neuer Gemeinschaftsaufzug
- Neue Haupteingangstür und Briefkästen
- 2-Fach verglaste Fenster

**Fußboden:**

Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Sonstiges

Leipnitz & Prange Immobilien GmbH

Amtsgericht Walsrode, HRB 213053

Steuernummer: 48/207/02156

UST-IdNR.: DE 457 891 462

## Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Bremen-Huchting (Sodenmatt), eingebettet in eine ruhige, familienfreundliche Wohngegend. Huchting überzeugt durch seine grüne Umgebung, zahlreiche Parks und Naherholungsgebiete sowie eine gute Infrastruktur.

Erreichbarkeit:

Die nächste Bushaltestelle für den öffentlichen Nahverkehr liegt nur ca. 5 Gehminuten entfernt, sodass das Bremer Stadtzentrum und umliegende Stadtteile schnell erreichbar sind.

Mit dem Auto erreicht man die B75 in wenigen Minute, was eine schnelle Anbindung an die Autobahn und das Bremer Umland ermöglicht.

**Infrastruktur:**

Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	130,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 3



Wohnzimmer 4

# Exposé - Galerie



HWR Waschmaschinenanschlüsse



HWR



# Exposé - Galerie



Neuer Sicherungskasten



Neuer Sicherungskasten

# Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2



# Exposé - Galerie



Diele



Badezimmer 1

# Exposé - Galerie



Badezimmer 2



Balkon



Ausblick Balkon

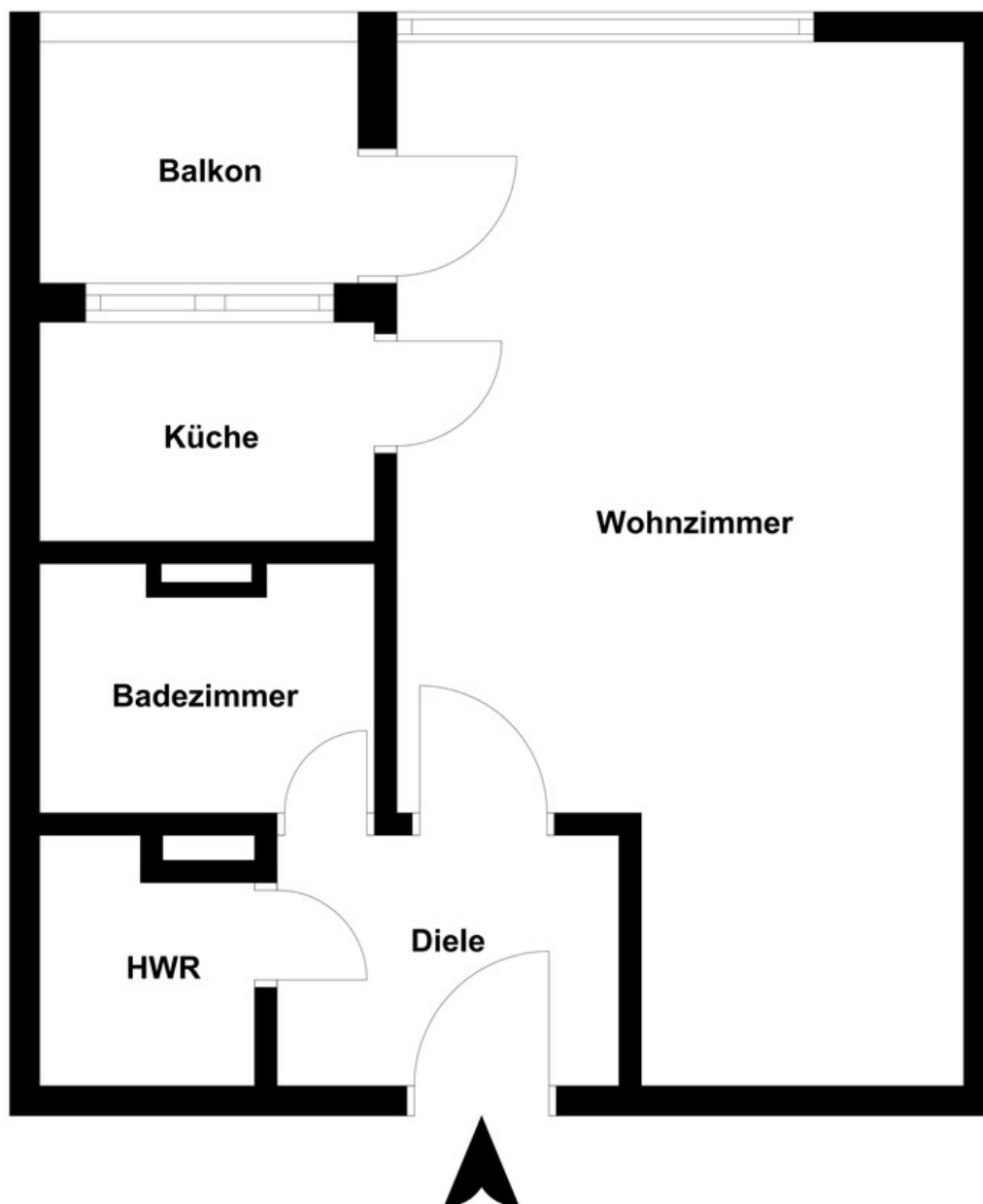


# Exposé - Galerie



Gebäude Außenansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss