

# Exposé

## Wohnung in Bremen

### Attraktive Wohnung mit Südbalkon, Parkblick und Tiefgaragen Stellplatz



Objekt-Nr. OM-419886

#### Wohnung

Verkauf: **338.000 €**

28357 Bremen  
Bremen  
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	85,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	450 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In ruhiger und gepflegter zwischen von Bremen-Horn und Oberneuland, direkt am Menke Park gelegen, befindet sich diese ansprechende 2-Zimmer-Wohnung in der altersgerechten Wohnanlage. Die im Jahr 2000 errichtete Immobilie überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, helle Wohnräume und eine hochwertige Ausstattung auf einer Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup>.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener, hochwertiger Einbauküche und Miele Geräten. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und einen angenehmen Wohnkomfort. Von hier aus gelangen Sie auf den ca. 11 m<sup>2</sup> großen Südbalkon, der einen wunderbaren Blick in den Menke Park bietet und zum Entspannen einlädt.

Neben dem Schlafzimmer verfügt die Wohnung über ein modernes Duschbad, ein zusätzliches Gäste-WC sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum. Mehrere Abstellmöglichkeiten sorgen für ausreichend Stauraum. Die Innenwände sind in Leichtbauweise errichtet, sodass sich bei Bedarf der Abstellraum mit geringem Aufwand zu einem vollwertigen dritten Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer erweitern lässt. Die Bodenbeläge aus Vinyl (2020 erneuert) und Fliesen unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck der Wohnung.

Ein Fahrstuhl gewährleistet einen komfortablen, barrierearmen Zugang von der Tiefgarage zur Wohnung. Außerdem gehören ein Kellerraum sowie die Mitnutzung eines Fahrradraums dazu.

Die Wohnung ist leerstehend und sofort einzugsbereit. Das monatliche Hausgeld beträgt 450€ für Wohnung und Stellplatz, darin enthalten ist die Rücklagenzuführung in Höhe von 129,25 €. Beheizt wird das Gebäude über eine Gaszentralheizung (Energieeffizienzklasse D, Verbrauch 117 kWh/(m<sup>2</sup>a)).

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei.

## Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 85 m<sup>2</sup>
- 2 Zimmer (1 Schlafzimmer, 1 Badezimmer)
- Hausgeld: 450 €/Monat (inkl. 129,25 € Rücklage)
- Baujahr 2000, Energieeffizienzklasse D, Verbrauch 117 kWh/(m<sup>2</sup>a) Energieträger: Gas
- Anzahl Stellplätze: 1 (Tiefgarage)
- Seniorengerechte Wohnanlage mit Fahrstuhl
- Balkon ca. 11 m<sup>2</sup>, Südausrichtung, mit Blick in den Menke Park
- Ausstattung: offene hochwertige Einbauküche, Duschbad, Gäste-WC, HWR, Abstellräume
- Bodenbeläge: Vinyl (2020 erneuert) und Fliesen
- Gegensprechanlage mit Kamera
- Gebäude: 3 Villen, je 5 Wohnungen, gesamt 15 Einheiten, TG-Anlage gemeinschaftlich
- Eigener Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Fahrradraum

### Fußboden:

Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der beliebtesten Wohnlagen Bremens, im Übergang der Stadtteile Oberneuland und Horn-Lehe. Dieses Wohnumfeld zeichnet sich durch eine ruhige, grüne Atmosphäre, gepflegte Nachbarschaften und eine sehr gute Versorgungsstruktur aus – ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen in jedem Lebensabschnitt.

Direkt angrenzend liegt der Menke Park, der zu entspannenden Spaziergängen, kurzen Bewegungseinheiten oder zum Verweilen in der Natur einlädt.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Im nahegelegenen Zentrum von Oberneuland finden sich Supermärkte, Bäckereien, Cafés sowie Banken und kleinere Fachgeschäfte. Auch medizinisch ist die Lage hervorragend: Hausärzte, Facharztpraxen, Apotheken sowie Physiotherapie- und Gesundheitsangebote befinden sich in kurzer Distanz und sind teilweise fußläufig oder schnell mit dem Bus erreichbar.

Eine Bushaltestelle liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Von dort besteht eine schnelle Verbindung zur Straßenbahn sowie ins Bremer Stadtzentrum, was Arzttermine, Behördengänge oder kulturelle Angebote unkompliziert erreichbar macht – auch ohne eigenes Auto.

Insgesamt verbindet diese Lage ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen Wegen. Sie eignet sich besonders für Menschen, die Wert auf Sicherheit, gewachsener Infrastruktur und kulturelle Angebote legen und dabei nicht auf eine grüne Umgebung verzichten möchten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	117,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Einbauküche



Essbereich

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Badezimmer



Duschbad



# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon



# Exposé - Galerie



Gäste WC



Tiefgarage



# Exposé - Galerie



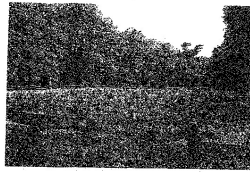
Außenansicht hinten



Außenansicht vorne

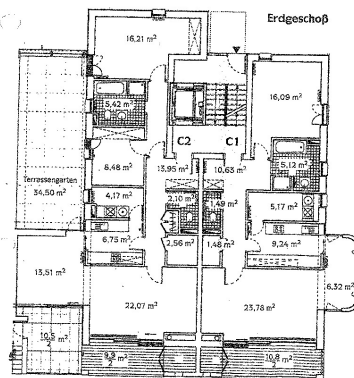
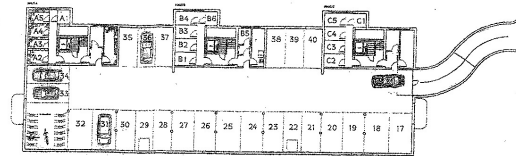


# Exposé - Grundrisse



Haus C

Alle Wohnungsgrundrisse  
im Maßstab 1:150



Alle Wohnflächen  
angegeben in m²

## Wg. C2: 4-Zimmer

Wohnzimmer	22,07
Wohnkammer	15,91
Schlafzimmer	16,71
Arbeitszimmer	8,48
Küche	6,75
Bad	5,42
Guest-WC	2,10
Flur/Clardrobe	10,95
Abstellraum	2,35
Hauswirtschaft	4,17
Loggia (10,80 m² Anr. 1/2)	5,38
Terrasse (10,50 m² Anr. 1/2)	5,38
Gesamt	105,37
inkl. Terrassenflächen	

## Wg. C1: 2-Zimmer

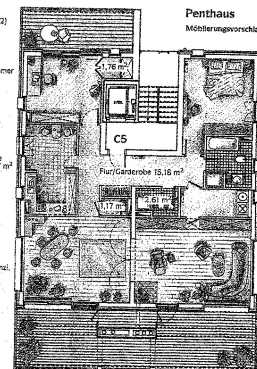
Wohnzimmer	25,78
Wohnkammer	16,33
Schlafzimmer	16,09
Küche	5,24
Bad	5,12
Guest-WC	1,48
Flur/Clardrobe	10,85
Abstellraum	1,45
Hauswirtschaft	5,17
Loggia (10,80 m² Anr. 1/2)	5,40
Gesamt	84,72

## Wg. C4: 4-Zimmer

Wohnzimmer	22,02
Wohnkammer	15,91
Schlafzimmer	16,47
Arbeitszimmer	8,48
Küche	6,75
Bad	5,42
Guest-WC	2,10
Flur/Clardrobe	13,65
Abstellraum	2,38
Hauswirtschaft	4,17
Loggia (9,70 m² Anr. 1/2)	4,85
Gesamt	102,28

## Wg. C3: 2-Zimmer

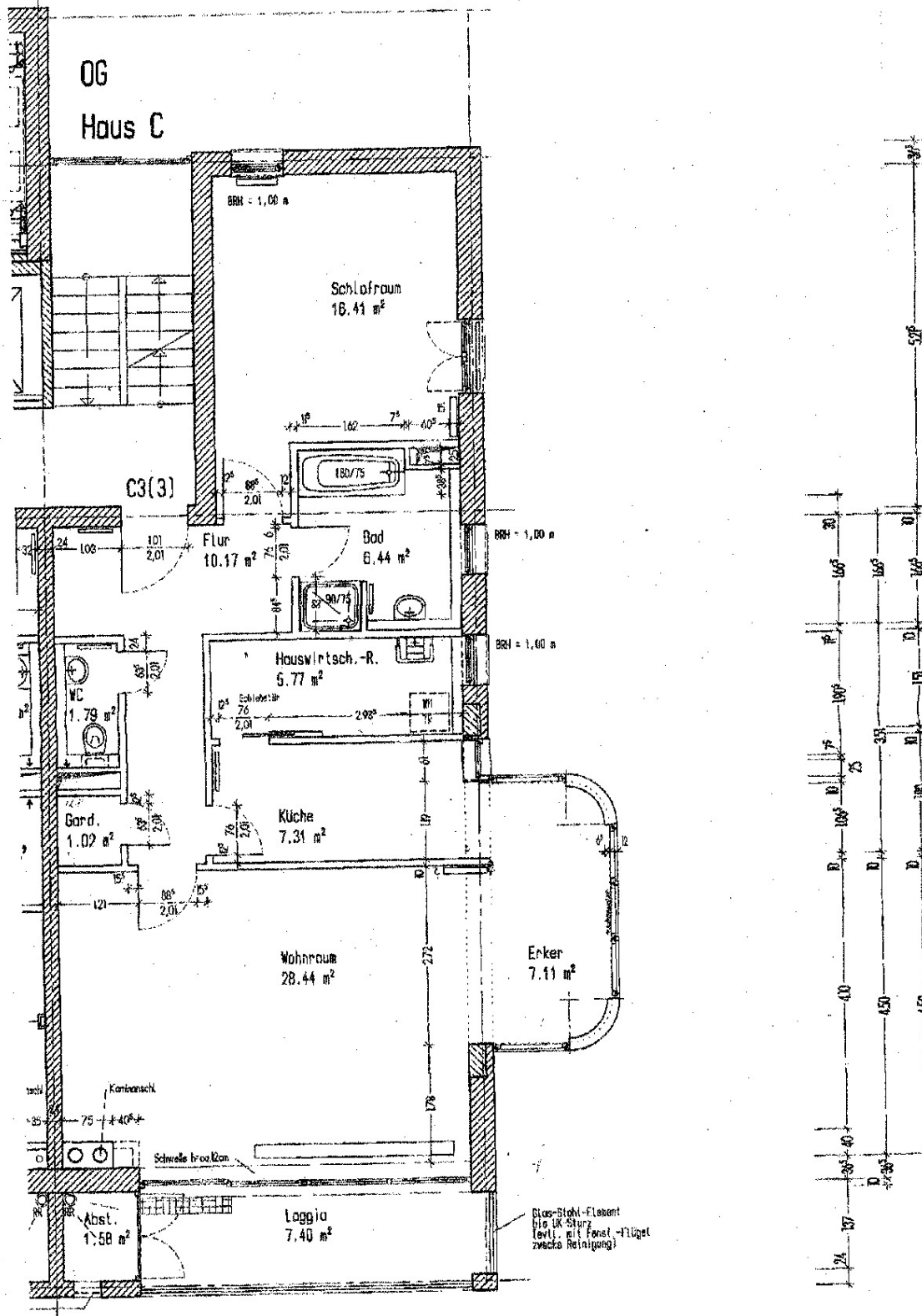
Wohnzimmer	25,78
Wohnkammer	16,33
Schlafzimmer	16,09
Küche	5,24
Bad	5,12
Guest-WC	1,48
Flur/Clardrobe	10,85
Abstellraum	1,45
Hauswirtschaft	5,17
Loggia (10,80 m² Anr. 1/2)	5,40
Gesamt	84,72



## Wg. C5: 4-Zimmer

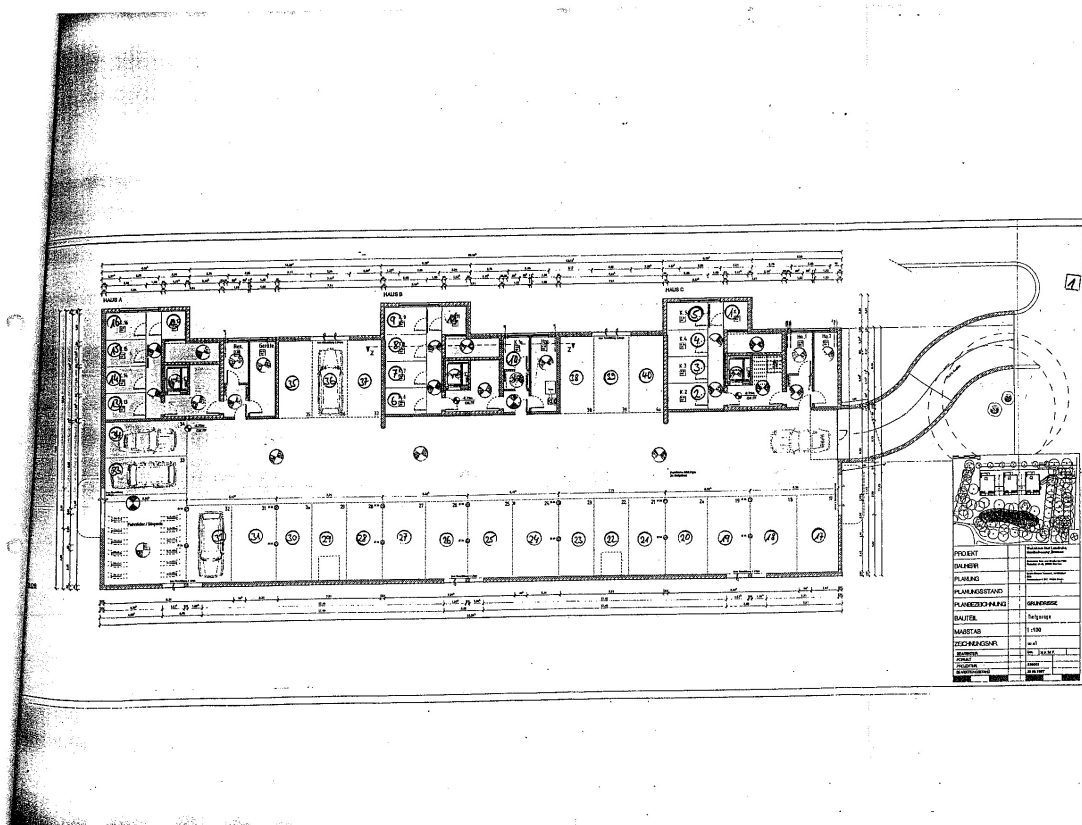
Wohnzimmer	28,30
Wohnkammer	26,33
Schlafzimmer	16,09
Arbeitszimmer	13,61
Küche	12,87
Bad	5,12
Guest-WC	2,61
Flur/Clardrobe	12,18
Abstellraum 1	1,17
Abstellraum 2	1,78
Hauswirtschaft	5,82
Loggia (12,80 m² Anr. 1/2)	6,50
Loggia (19,70 m² Anr. 1/2)	19,85

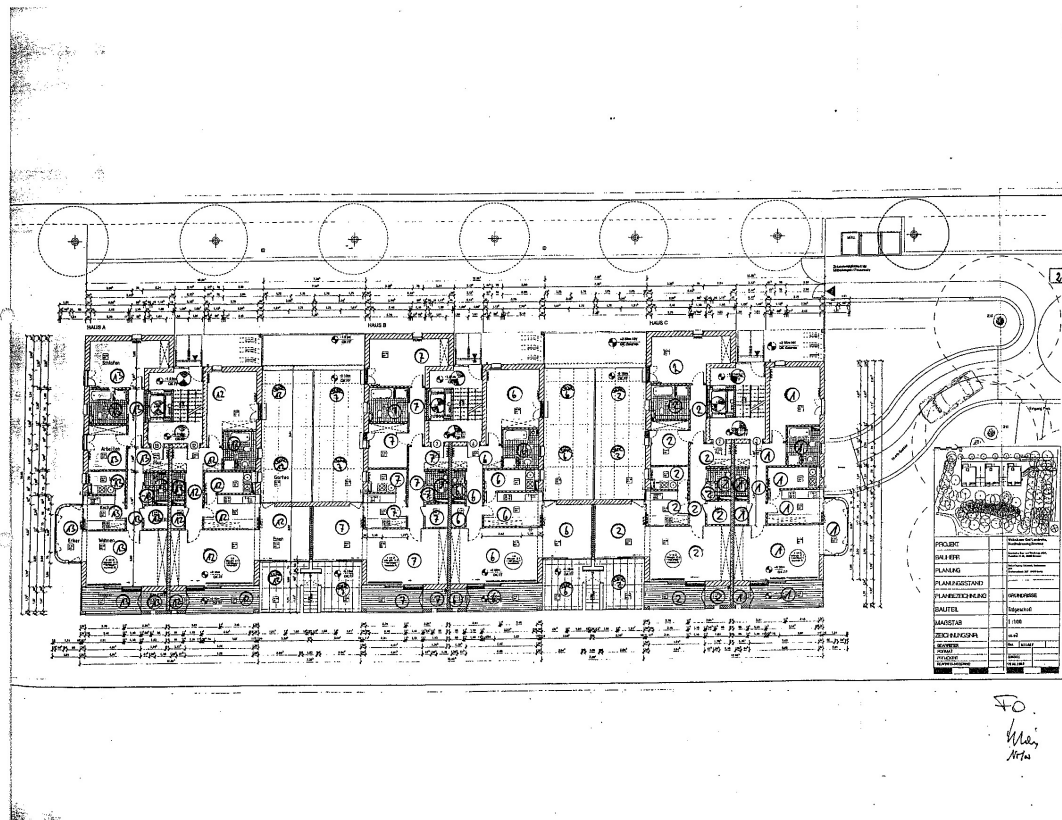
# Exposé - Grundrisse



[illegible]

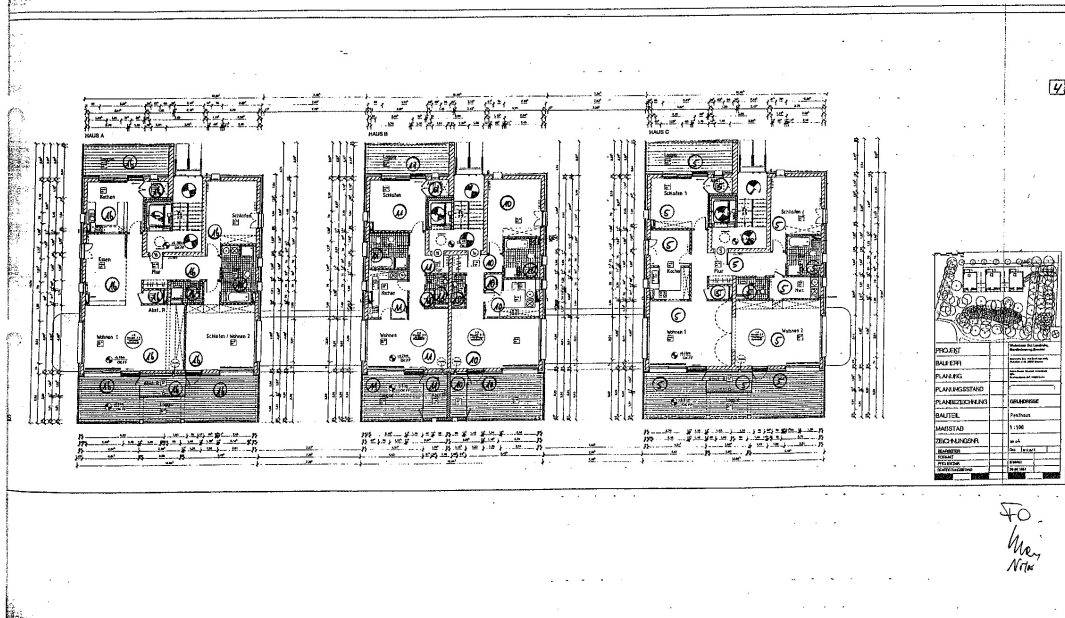
# Exposé - Grundrisse



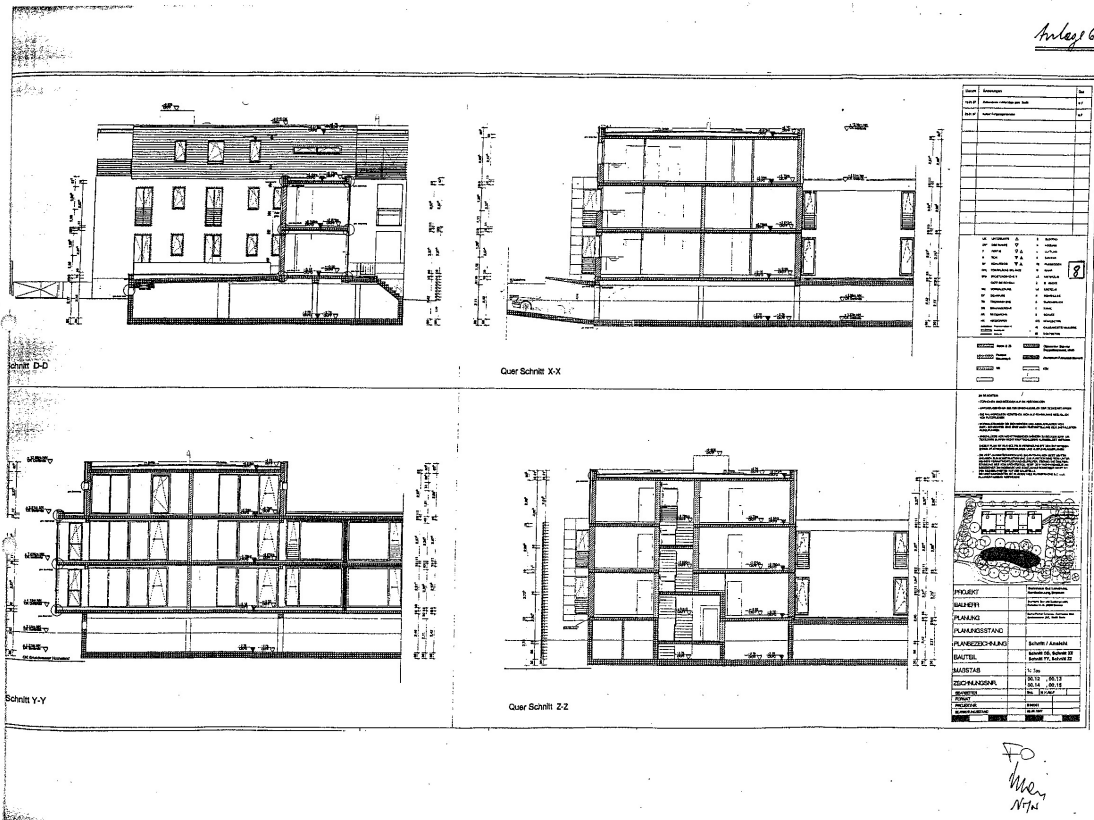
Anlage 3

Anlage 4

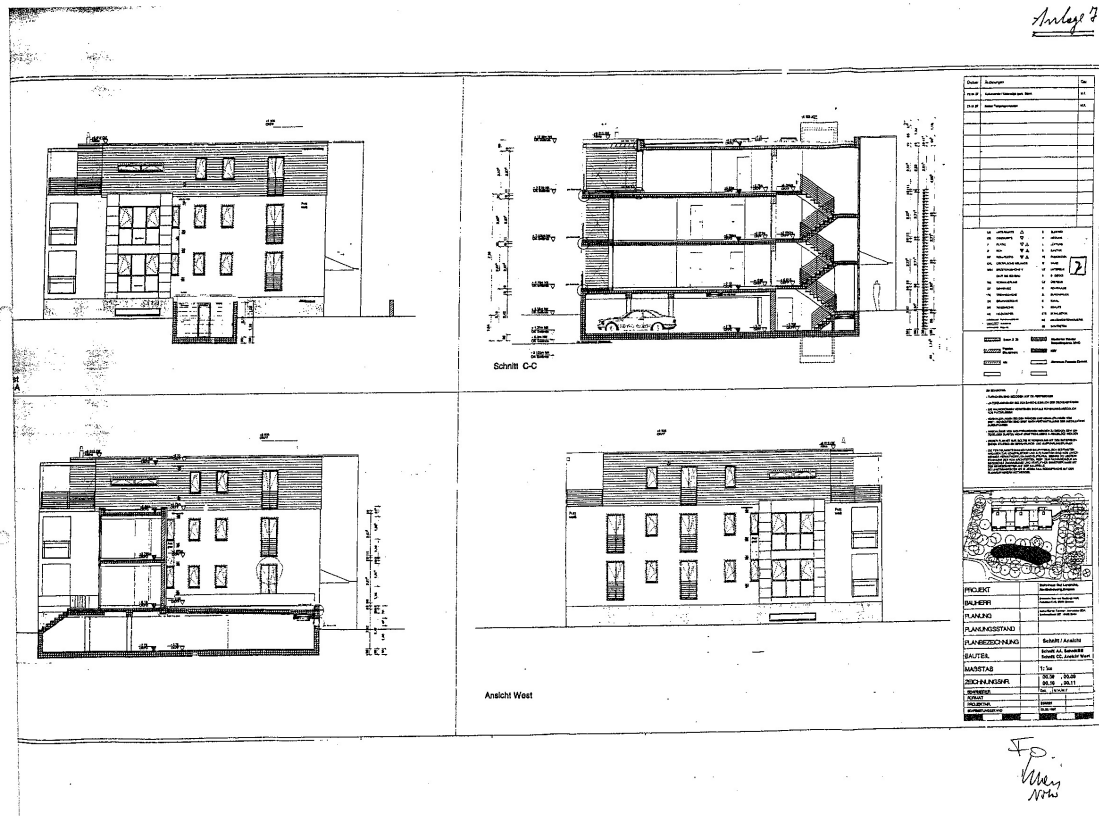


Anteige 5

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Anlage 8

# Exposé - Grundrisse

Anlage 9

