

# Exposé

## Reihenhaus in Bremerhaven

**Provisionsfrei! Reihenhaus in Bremerhaven-Lehe mit viel Platz für Ihre Visionen!**



Objekt-Nr. OM-420973

### Reihenhaus

Verkauf: **199.900 €**

Ansprechpartner:  
Marvin Schwiers-Boddien

27576 Bremerhaven  
Bremen  
Deutschland

Baujahr	1937	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	320,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	8,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	143,60 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	49,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Reihenhaus bietet mit seinen 8 Zimmern eine ausgezeichnete Basis für kreative Gestaltungsideen auf rund 143,60m<sup>2</sup> für z.B.:

- Familien, die sich in der Raumaufteilung durch individuelle Gestaltung verwirklichen möchten
- Mehrgenerationen-Haushalte mit getrennten Rückzugs- und Arbeitsbereichen
- Wohnen plus Arbeiten: Räume flexibel kombinieren für Büro/Studio,
- Hobby- und Handwerker mit Platzbedarf für Werkstatt und Lagerräume

Stellen Sie sich ein modernes Wohnerlebnis vor, bei dem Küche, Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss mit 55,38 m<sup>2</sup> fließend zusammenkommen, mit einem direkten Gartenzugang inklusive Terrasse.

Das Obergeschoss mit 51,60 m<sup>2</sup> ermöglicht entspannte Rückzugsräume für Familienmitglieder.

Im ausgebauten Dachgeschoss mit 41,55 m<sup>2</sup> schaffen Sie sich zusätzlichen Wohnraum mit eigenem WC – ideal für eine flexible Nutzung für Kinderzimmer, Arbeitsbereiche oder Studioideen.

Der Keller bietet viel Stauraum mit 49,70 m<sup>2</sup> Platz für Waschmaschine/Trockner.

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Nutzen Sie die Chance, ein echtes Juwel in Bremerhaven-Lehe zu Ihrem persönlichen Meisterwerk zu verwandeln. Renovierungsbedarf bedeutet hier nicht Unsicherheit, sondern eine Einladung zu Kreativität, Mut und Selbstbestimmung.

Bitte keine Makleranfragen!

## Lage

Das Reihenhaus befindet sich in ruhiger und gefragter Wohnlage im Bremerhavener Stadtteil Lehe. Die Umgebung überzeugt durch grüne Gärten und eine angenehme Nachbarschaft. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten sind komfortabel erreichbar. Die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zur

B 212 und A 27 gewährleisten eine optimale Erreichbarkeit. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten entlang der Weser sowie kulturelle Angebote und das Stadtzentrum sind in kurzer Zeit erreichbar.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

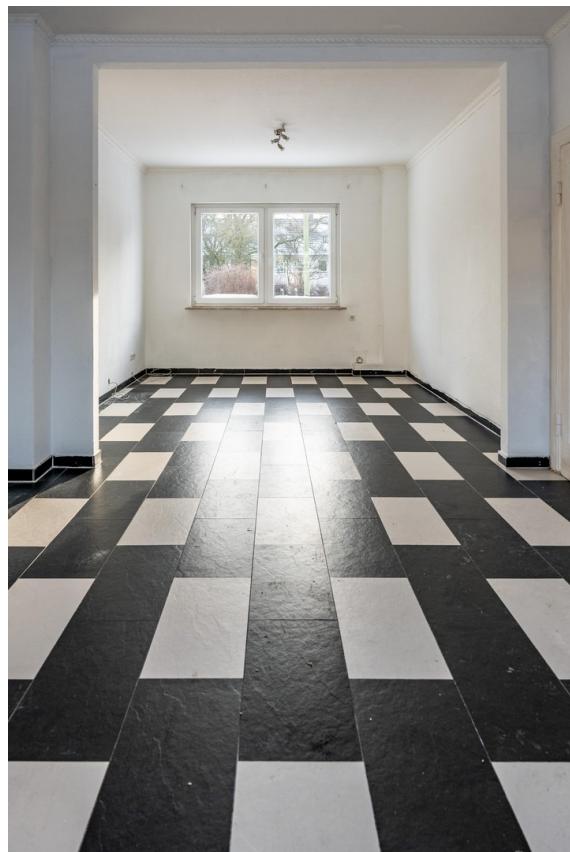
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	168,55 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



offene Küche EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Badezimmer EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Wohnzimmer OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Duschbad OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 DG



Schlafzimmer DG

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 DG



Flur DG

# Exposé - Galerie



WC DG



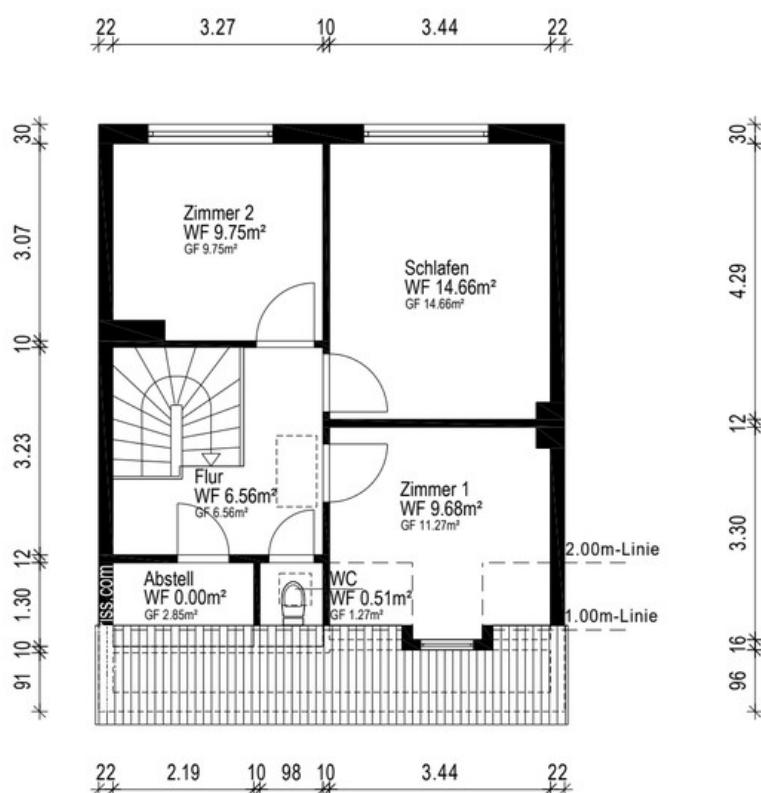
Keller

# Exposé - Galerie



Hinteransicht

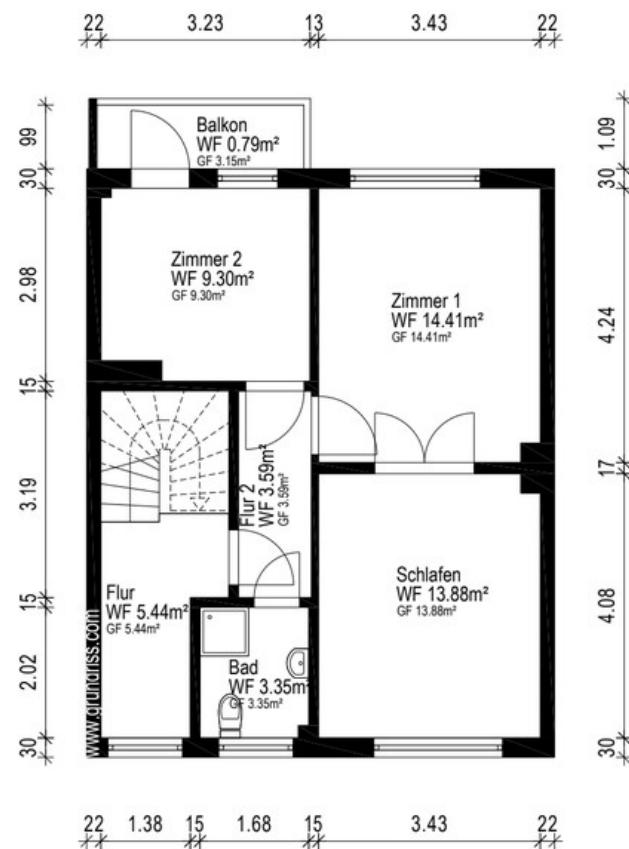
# Exposé - Grundrisse



Grundriss DG

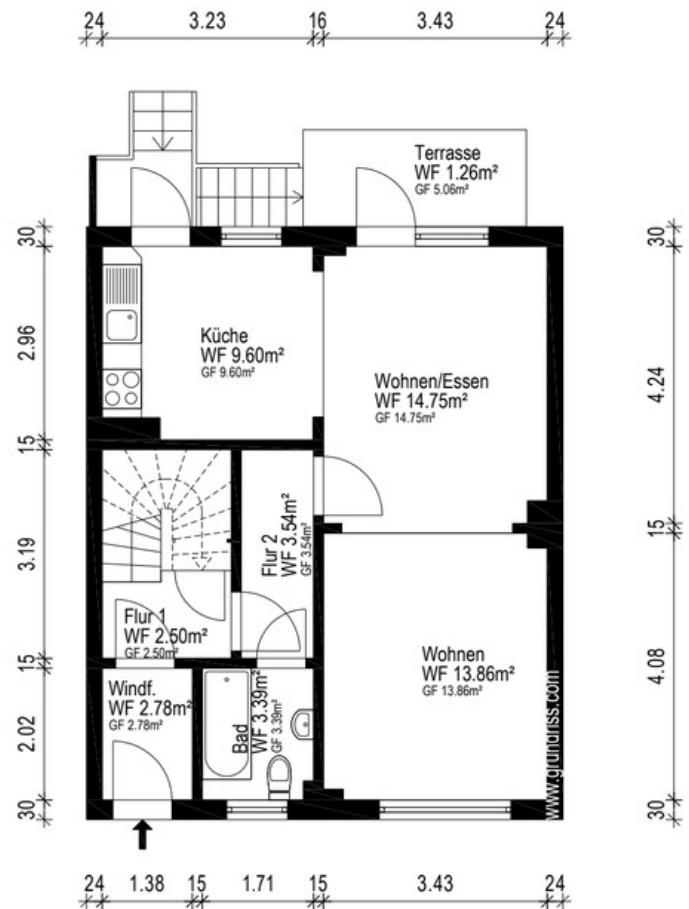


# Exposé - Grundrisse



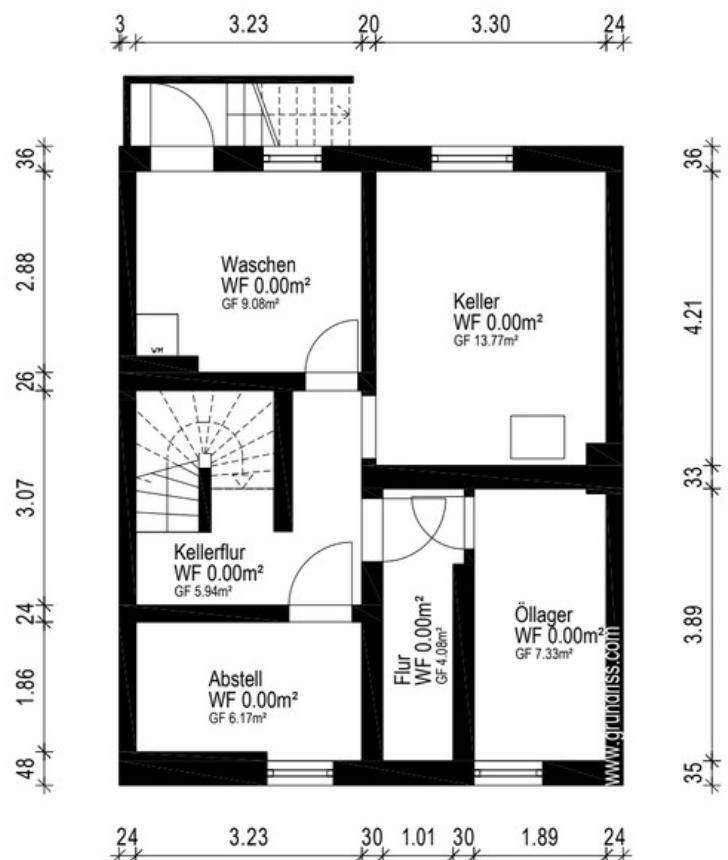
Grundriss OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller



# Exposé - Grundrisse

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 19.10.2023

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: HB-2025-005928120

2

### Energiebedarf

Das Diagramm zeigt den Energiebedarf des Gebäudes in kWh/(m<sup>2</sup>·a) auf einer Skala von A+ bis H. Der Endenergiebedarf beträgt 168,55 kWh/(m<sup>2</sup>·a), der Primärenergiebedarf 187,89 kWh/(m<sup>2</sup>·a). Die Treibhausgasemissionen sind mit 45,51 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a) angegeben. Ein vertikaler Pfeil zeigt die Differenz zwischen End- und Primärenergiebedarf an.

Wert	A+	A	B	C	D	E	F	G	H
0	25	50	75	100	125	150	175	200	>250
168,55 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)							F		
187,89 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)							↑		

#### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>1</sub>

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

### Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

168,55 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

#### Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>:

für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65% EE Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis H GEG

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarenergetische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarterme-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65% EE Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG: Anteil Wärmebereitstellung: \_\_\_\_\_

Art der erneuerbaren Energie: \_\_\_\_\_ Summe<sup>4</sup>: \_\_\_\_\_

Nutzung bei Anlagen, für die die 65% EE-Regel nicht gilt<sup>5</sup>:

Art der erneuerbaren Energie: \_\_\_\_\_ Anteil EE<sup>6</sup>: \_\_\_\_\_

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage Summe<sup>7</sup>: \_\_\_\_\_

### Vergleichswerte Endenergie<sup>8</sup>

A+	A	B	C	D	E	F	G	H
0	25	50	75	100	125	150	175	>250

- Effizienzhaus 40
- MFH Neubau
- EFH Neubau
- EFH energetisch gut modernisiert
- Durchschnitt
- Wohngebäudebestand
- MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
- EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

<sup>9</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

## Energieausweis