

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Schwanewede

### Sofort einziehen! Modernisierte 3-Zimmerwohnung mit Terrasse



Objekt-Nr. OM-422607

#### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **165.000 €**

Ansprechpartner:  
Robin Hencken

In den Kiefern 4  
28790 Schwanewede  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1958	Hausgeld mtl.	440 €
Zimmer	3,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	71,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig renovierte 3-Zimmerwohnung befindet sich im Hochparterre eines ruhigen Mehrfamilienhauses in Schwanewede und wird von privat, ohne Makler verkauft.

Die Wohnung wird frei übergeben.

Die ca. 71m<sup>2</sup> Wohnfläche umfassende Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer, ein großes Wohnzimmer mit Zugang zur Süd-West-Terrasse, ein Kinderzimmer, eine Küche inkl. Einbauküche, ein Wannenbad und einen Flur.

Es stehen zwei Kellerräume und ein Gemeinschaftsgarten zur Verfügung.

## Ausstattung

Im Hinblick auf die hochwertige Ausstattung und die umfassend ausgeführten Renovierungsmaßnahmen möchte ich auf folgendes hinweisen:

- Neue Elektrik
- Neuer Fußboden & neue Wand- und Deckenbeläge
- Neues Badezimmer mit Tageslicht und Badewanne
- Neue Küche
- Neue Kunststofffenster aus 2023
- Es stehen zwei Kellerräume zur Verfügung
- Gemeinschaftliche Waschküche

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Das für diese große Wohnung angemessene Hausgeld beträgt gem. aktuellem Wirtschaftsplan ca. € 440,- und setzt sich wie folgt in circa-Angaben zusammen:

- Heizung: € 167
- Gebäudeversicherung: € 32
- Nebenkosten allgemein: € 66
- Verwalter: € 70
- Rücklagenzuführung: € 105
- Instandhaltungsrücklage per 31.12.2024 Für das gesamte Haus = ca. € 8.078,97
- Anteil der Wohnung = ca. € 2.039,94
- Rücklage Garten per 31.12.2024
- Für das gesamte Haus = ca. € 2.798,65
- Anteil der Wohnung = ca. € 1.399,33

## Lage

Das 4-Parteien-Haus befindet sich in der Straße In den Kiefern in Schwanewede

Es frequentieren überwiegend Anwohner und kein Durchgangsverkehr. Das Zentrum von Schwanewede (Marktplatz) mit sämtlichen Geschäften für den täglichen Versorgungsbedarf und dem Wochenmarkt ist mit einer Entfernung von ca. vier Fahrradminuten in Kürze erreichbar. Sämtliche Schulen und Kindergärten können in einem Umkreis von ca. 1,1 km um das Verkaufsobjekt herum ebenfalls bequem mit dem Fahrrad oder fußläufig erreicht werden. Verbindungen an den ÖPNV (Buslinie) befinden sich nur wenige Schritte entfernt. In dieser Wohnlage sind sie nicht auf einen PKW angewiesen. Wer dennoch den PKW zum Pendeln nutzt, erreicht z.B. den Anschluss an die A27 in ca. 5 Minuten Fahrzeit. Auch der Freizeit- und Erholungswert kommt mit dieser Immobilie nicht zu kurz. Der nur ca. 11 Fahrradminuten entfernte TV-Schwanewede bietet mit einem breiten Angebot an unterschiedlichen Sportarten den notwendigen Freizeitausgleich. Reitsportbegeisterte locken nahe gelegene Pferdehöfe mit Einstellmöglichkeiten oder Reitbeteiligungen. Der Golf-Club Bremer Schweiz e.V. ist nur ca. 7 Fahrradminuten entfernt. Diese Lagevorteile stellen neben einer hohen Wohnqualität, eine gute und nachhaltige Vermietbarkeit sicher.

Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten gibt es in Hülle und Fülle. Hervorzuheben sind dabei der Werdersee, sowie die Weser.

Alle Dinge des täglichen Bedarfs befinden sich im direkten Umfeld.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	208,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



# Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Terrasse

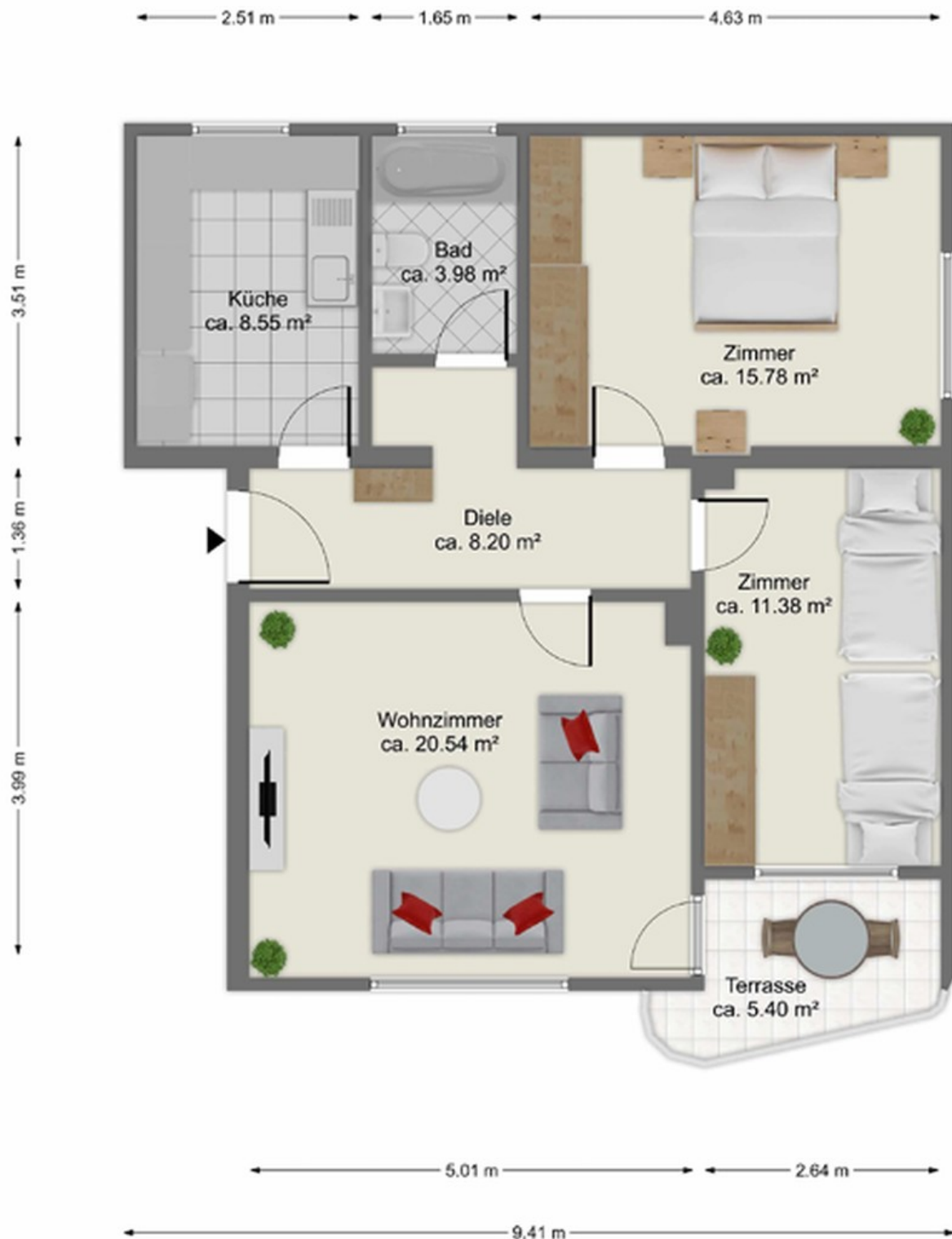


# Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss