

# Exposé

**Erdgeschoßwohnung in Bremen**

**Zwischen Weser & Stadt: 3-Zimmerwohnung im Hochparterre nah am Osterdeich**



Objekt-Nr. OM-424134

**Erdgeschoßwohnung**

Verkauf: **300.000 €**

Ansprechpartner:  
Robin Hencken

Berliner Straße 23  
28203 Bremen  
Bremen  
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	389 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig modernisierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre eines ruhigen und gepflegten Mehrfamilienhauses im beliebten Steintorviertel, nur eine Häuserreihe vom Osterdeich entfernt. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer, die Wohnung wird frei übergeben.

Auf ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung drei gut geschnittene Zimmer, eine Küche, ein modernes Badezimmer sowie einen Balkon. Die Räumlichkeiten wurden umfassend modernisiert und präsentieren sich in einem nahezu neuwertigen Zustand. Ein eigener Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung.

Die Gaszentralheizung des Hauses wurde vor zwei Jahren erneuert. Zudem wurde im Gebäude vor weniger als zehn Jahren eine vollständige Stralsanierung durchgeführt. Eine PKW-Garage steht im Haus zur Verfügung und kann bei Bedarf angemietet werden.

## Ausstattung

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

- Neue Elektrik
- Fischgrätvinyl
- Glatt gespachtelte Wände
- Neues Badezimmer
- Tresen aus Eichenholz
- Es steht ein Kellerraum zur Verfügung

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Wintergarten, Keller

## Sonstiges

Das Hausgeld beträgt 389,00€.

Rund 228,00€ sind davon umlagefähige Nebenkosten.

116,00€ entfallen auf die Rücklage und 45,00€ auf die nicht umlagefähigen Kosten.

Auf diese Wohnung entfällt eine Instandhaltungsrücklage, die mit an den neuen Eigentümer übergeben wird. Sie beträgt auf diese Wohnung 7.798,14€ und für das gesamte Objekt 139.551,58€ (Stand 31.12.24).

Der Verkauf erfolgt von mir als Eigentümer direkt, entsprechend ohne Maklerprovision.

## Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in der Berliner Straße im Steintorviertel, nur wenige Schritte vom Osterdeich entfernt. Die Lage besticht durch ihre ruhige und zentrale Lage sowie kurze Wege zu allen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens.

Ärzte, Apotheken, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie zahlreiche Cafés und Restaurants liegen in unmittelbarer Nähe. Dank der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist die Bremer Innenstadt schnell und bequem erreichbar.

Zudem bietet die Umgebung zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, besonders entlang der Weser und am Osterdeich. Alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, ist direkt vor Ort vorhanden.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	149,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

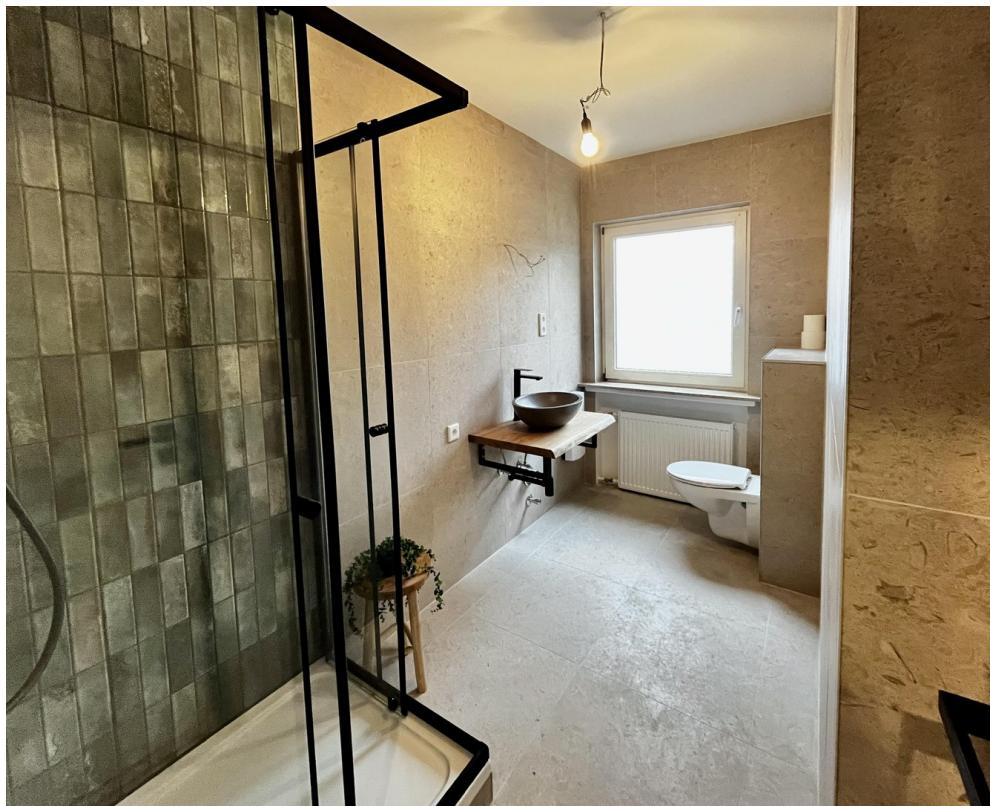


Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Grundrisse

