

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Bremen

### Kernsanierte Doppelhaushälfte in Bremen-Horn



Objekt-Nr. **OM-428407**

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:  
Finomen GmbH, Immobilienteam

Am Rickmers Park 29  
28359 Bremen  
Bremen  
Deutschland

Baujahr	1950	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	642,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	86,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese stilvolle Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1950 vereint den Charme einer historischen Immobilie mit den Vorzügen modernster Technik. Mit einer Wohnfläche von ca. 86 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von ca. 642 m<sup>2</sup> bietet das Haus ideale Voraussetzungen für Paare, kleine Familien oder alle, die ein hochwertiges Zuhause in einer der begehrtesten Lagen Bremens suchen.

Die Immobilie wurde umfassend kernsaniert und mit viel Liebe zum Detail modernisiert, sodass sie nun sowohl energetisch als auch technisch höchsten Standards entspricht. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer, das durch seine einladende Atmosphäre den Mittelpunkt des Hauses bildet. Direkt angrenzend befinden sich eine Küche mit ausreichend Platz für eine Essgelegenheit und das hochwertig sanierte Badezimmer, das mit zeitloser Eleganz überzeugt. Vom Flur aus sind alle Räume auf dieser Ebene bequem erreichbar.

Im Dachgeschoss stehen Ihnen zwei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung, die sich durch ihre flexible Nutzung und angenehme Helligkeit auszeichnen. Ob als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer – hier findet jede Idee ihren Platz.

Ein besonderer Mehrwert: Die Innentüren, der komplette Fußbodenbelag sowie die Pflasterarbeiten sind im Kaufpreis bereits enthalten. Die Auswahl der Materialien erfolgt individuell nach Kundenwunsch, sodass Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen mitgestalten können.

Das großzügige Grundstück bietet zusätzlichen Raum für individuelle Gestaltung. Ob Sie einen Garten anlegen, gemütliche Sitzbereiche im Freien schaffen oder Platz für spielende Kinder benötigen – diese Immobilie lässt keine Wünsche offen.

## Ausstattung

Die Immobilie wurde vollständig kernsaniert und mit modernster Technik ausgestattet:

-Sämtliche Wasser- und Stromleitungen wurden komplett erneuert und entsprechen dem neuesten Standard.

-Im Erdgeschoss sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme, während im Dachgeschoss moderne Heizkörper installiert wurden.

-Das Dach neu eingedeckt und umfassend gedämmt. Es wurde zudem eine 5,33kWp Photovoltaikanlage installiert, um künftigen Bewohnern eine umweltfreundliche Energiequelle zu bieten.

-Alle Fenster wurden durch dreifachverglaste Modelle ersetzt, die für optimale Energieeffizienz und Schallschutz sorgen. Die neue, hochwertige Eingangstür rundet das Bild ab.

-Die Außenhülle der Immobilie wurde komplett gedämmt, um einen maximalen Wärmeschutz zu gewährleisten.

-Innentüren und die Pflasterarbeiten sind im Preis inklusive. Die Auswahl der Materialien erfolgt in Abstimmung mit dem Käufer.

Der Bodenbelag ist bereits weitgehend verlegt; die Fertigstellung in den Flurbereichen (EG und OG) erfolgt nach Erneuerung von Treppe und Geländer.

Diese sorgfältig durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen machen die Immobilie nicht nur optisch, sondern auch technisch zu einem echten Highlight.

## Ausstattung

-Kernsanierte Doppelhaushälfte

-Photovoltaikanlage mit 5,33kWp

-3 Zimmer

- Baujahr 1950 / 2025
- Modernes Badezimmer
- Fußbodenheizung
- Garage + Geräteschuppen

Energie

Energieausweis: Energiebedarfsausweis

Energieverbrauch: 128,89 kWh(m<sup>2</sup>\*a)

Energieeffizienzklasse: D

Heizungsart: Zentralheizung

Wesentliche Energieträger: Gas

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Sonstiges

Sämtliche Angaben über diese Immobilie beruhen auf Informationen, die uns der Auftraggeber zur Verfügung gestellt hat.

Für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit dieser Angaben übernehmen wir keine Gewährleistung.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir weitere Unterlagen erst nach Erhalt Ihrer vollständigen Kontaktdaten (Name, E-Mail sowie eine Rufnummer) weiterleiten können.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung und lassen Sie sich von dem Charme dieser Immobilie verzaubern.

Rechtliches

Angaben gemäß § 5 TMG

Finomen GmbH

Von-Thünen-Straße 6

28307 Bremen

vertreten durch den Geschäftsführer Alexander Elert

Telefon: 0421-70831600

Registergericht: Amtsgericht Bremen

Registernummer: HRB 31877

Zuständige Berufsaufsichtsbehörde:

IHK Handelskammer Bremen

für Bremen und Bremerhaven

Am Markt 13

28195 Bremen

Telefon: 0421-36370

Telefax: 0421-3637299

Tätigkeitsart:

Immobiliardarlehensvermittler mit Erlaubnispflicht nach § 34i GewO Registrierungsnummer: D-W-112-A5N9-34

Versicherungsmakler mit Erlaubnispflicht nach § 34d GewO

Registrierungsnummer: D-HEWM-KNR3K-27

Immobilienmakler mit Erlaubnispflicht nach § 34c GewO erteilt durch das Stadtamt Bremen

Die Eintragung kann bei der folgenden Registerstelle überprüft werden:

Deutscher Industrie- und Handelskammertag (DIHK) e.V.

Breite Straße 29

10178 Berlin

Telefon: 0180 6005850 (Festnetzpreis 0,20 €/Anruf; Mobilfunkpreise maximal 0,60/Anruf)

Haftungsbeschränkung

1. Inhalt des Onlineangebotes

Finomen GmbH übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen. Haftungsansprüche gegen Finomen GmbH, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens des Autors kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt.

Alle Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Finomen GmbH behält es sich ausdrücklich vor, Teile der Seiten oder das gesamte Angebot ohne gesonderte Ankündigung zu verändern, zu ergänzen, zu löschen oder die Veröffentlichung zeitweise oder endgültig einzustellen.

## Lage

Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich im Ortsteil Horn, einem der begehrtesten Stadtteile Bremens. Horn zeichnet sich durch eine hervorragende Kombination aus ruhigem Wohnen und städtischer Nähe aus. Die Umgebung ist geprägt von eleganten Villen, charmanten Einfamilienhäusern und weitläufigen Grünflächen, die zum Spazierengehen und Verweilen einladen.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die Bremer Innenstadt ist in etwa 20 Minuten mit der Straßenbahn erreichbar. Zudem bietet der Stadtteil zahlreiche Freizeitangebote – vom Rhododendronpark über das Horner Bad bis hin zu diversen Sporteinrichtungen.

Diese Kombination aus exklusiver Wohnlage und optimaler Infrastruktur macht Horn zu einer der

gefragtesten Wohngegenden Bremens.

Grundstück

Mit einer Fläche von ca. 642 m<sup>2</sup> bietet das Grundstück viel Raum für persönliche Gestaltungsmöglichkeiten. Ob Sie einen idyllischen Garten anlegen, ein gemütliches Outdoor-Wohnzimmer einrichten oder Platz für Kinder zum Spielen schaffen möchten – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt.

Die großzügige Grundstücksfläche lädt dazu ein, Natur und frische Luft in vollen Zügen zu genießen. Der Außenbereich bietet Ihnen nicht nur eine Oase der Ruhe, sondern auch zahlreiche Möglichkeiten für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Dank der bereits durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen können Sie sich voll und ganz auf die Gestaltung Ihres Wunschgartens konzentrieren.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	128,89 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Ansicht\_vorne

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer-Gestaltungsbeispiel



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Küche

# Exposé - Galerie



Einrichtungsbeispiel

Küche-Gestaltungsbeispiel



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Arbeitszimmer-Gestaltungsbeisp

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer-Gestaltungsbeispiel



Garten

# Exposé - Galerie



Garten-Gestaltungsbeispiel



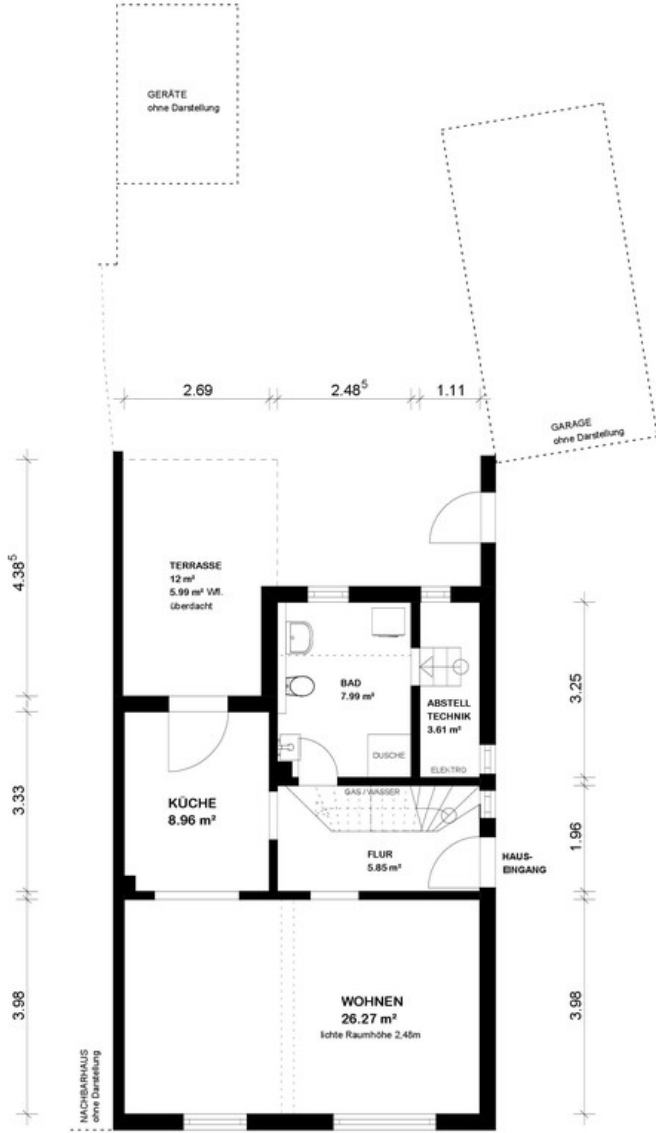
Ansicht-vorne

# Exposé - Galerie



Ansicht-hinten

# Exposé - Grundrisse



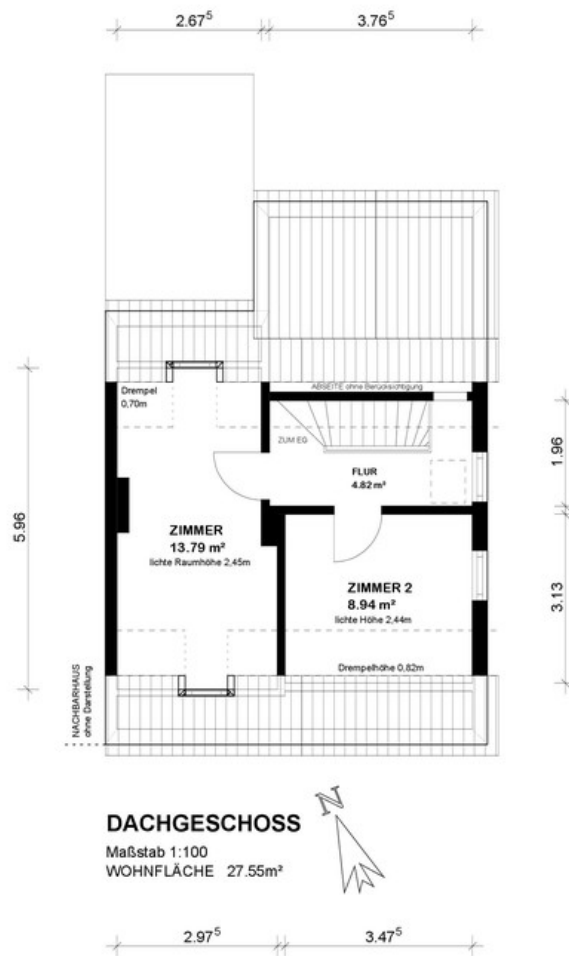
## ERDGESCHOSS

Maßstab 1:100  
WOHNFLÄCHE 58.67 m<sup>2</sup>



Grundriss\_EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss\_DG

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> HB-2025-005515677

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 32,49 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

128,89 kWh/(m<sup>2</sup>a)



120,85 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

### 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 Ht'

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 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

128,89

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<sup>4</sup>

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

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

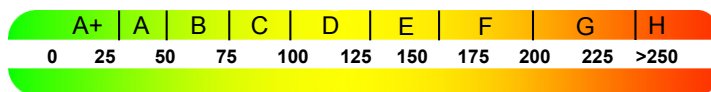
Art der erneuerbaren Energie <sup>5</sup> :	Anteil Wärmebereitstellung <sup>6</sup> :	Anteil EE <sup>6</sup> der Einzelanlage:	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup> :
	%	%	%
	%	%	%
		Summe <sup>8</sup> :	%

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>9</sup>:

Art der erneuerbaren Energie <sup>5</sup> :	Anteil EE <sup>10</sup> :	
	%	
	%	
	Summe <sup>8</sup> :	%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau

EFH energetisch  
gut modernisiert

Durchschnitt  
Wohngebäudebestand

MFH energetisch nicht  
wesentlich modernisiert

EFH energetisch nicht  
wesentlich modernisiert

7

## 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 (AN), 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 Modernisierung im Fall des §80 Abs. 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachnennungen möglich

<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