

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Bremerhaven

**Zentral gelegene, provisionsfreie 2 Zi. Whg wartet auf  
Ihren Einzug!**



Objekt-Nr. OM-429393

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **129.900 €**

Ansprechpartner:  
Marvin Schwiers-Boddien

27572 Bremerhaven  
Bremen  
Deutschland

Baujahr	1981	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	69,49 m²	Etage	3. OG
Nutzfläche	6,49 m²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	375 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die helle 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung liegt im 3. OG links eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet eine Wohnfläche von ca. 69,9 m<sup>2</sup>. Der Grundriss ist klassisch und effizient: großzügiges Wohnzimmer, Schlafzimmer, separate Einbauküche und Bad – ideal für Singles und Paare. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum und eine Garage. Das Haus umfasst insgesamt 9 Wohneinheiten.

## Ausstattung

Die 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung im 3. Obergeschoss bietet eine funktionale und bewährte Ausstattung, die kürzlich von Grund aufgefrischt wurde:

- neuer Boden und Wände frisch renoviert 2025

Erstbezug nach Renovierung.

Ein Kellerabteil sowie eine eigene Garage und Stellplatz gehören ebenso zur Wohnung.

Das Hausgeld wurde auf 375 EUR reduziert, da die vorherigen Mieter ein extremes Heizverhalten hatten. Die Instandhaltungsrücklage beträgt 75 EUR/Monat.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Bitte keine Makleranfragen!

## Lage

Diese ansprechend gelegene Wohnung befindet sich in der Rheinstraße 101 im Stadtteil Bremerhaven-Geestemünde, einer der etablierten und gefragten Wohnlagen der Stadt. Die Umgebung bietet eine ausgewogene Kombination aus urbaner Infrastruktur und angenehmer Wohnqualität.

Die Rheinstraße zeichnet sich durch ein gepflegtes, lebendiges Wohnumfeld aus, ohne dabei an Ruhe und Wohnkomfort einzubüßen. Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote sowie Dienstleister des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mehrere Bus- und Bahnlinien sowie der nahegelegene Hauptbahnhof gewährleisten eine schnelle und komfortable Erreichbarkeit sowohl innerhalb Bremerhavens als auch überregional.

Familien profitieren von einer gut ausgebauten sozialen Infrastruktur. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich im näheren Umfeld. Ebenso sind Apotheken, Ärzte und medizinische Einrichtungen kurzfristig erreichbar.

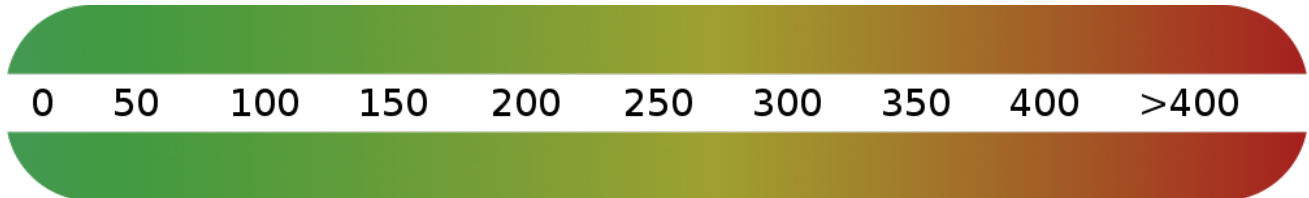
Insgesamt überzeugt diese Lage durch ihre Zentralität, Werthaltigkeit und hohe Lebensqualität – eine ideale Adresse für anspruchsvolles Wohnen in Bremerhaven-Geestemünde.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	169,00 kWh/(m²a)



## Exposé - Galerie



Vorderansicht



# Exposé - Galerie



Flur



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur



# Exposé - Galerie



Küche



Duschbad

# Exposé - Galerie



Garage



# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

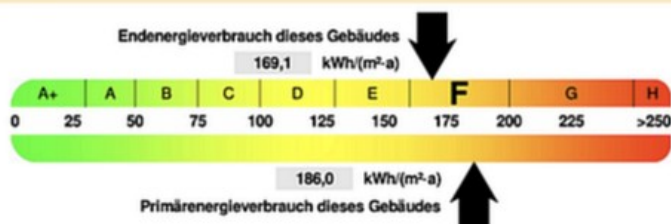
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

HB-2021-003488522

3

### Energieverbrauch



### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

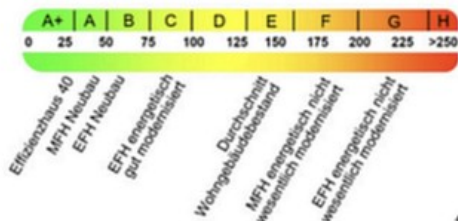
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

169,1 kWh/(m²·a)

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
01.01.2017	31.12.2019	Erdgas E	1,10	289767	37183	252584	1,17

### Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{n,i}$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

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