

# Exposé

## Reihenhaus in Bremerhaven

**Reihenhaus, ab sofort ruhig wohnen, flexibel leben -  
Provisionsfrei!**



Objekt-Nr. OM-429699

### Reihenhaus

Verkauf: **199.900 €**

Ansprechpartner:  
Marvin Schwiers-Boddien

27576 Bremerhaven  
Bremen  
Deutschland

Baujahr	1937	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	318,95 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	8,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	144,90 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	48,50 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Reihenhaus mit 8 Zimmern bietet auf rund 144 m<sup>2</sup> Wohnfläche viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Es eignet sich besonders für:

Familien, die ihre Räume flexibel und nach eigenen Vorstellungen nutzen möchten

Mehrgenerationen-Haushalte mit getrennten Wohn- und Arbeitsbereichen

Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, z. B. mit Büro oder Studio

Hobby- oder Handwerker, die Platz für Werkstatt und Lager benötigen.

Im Erdgeschoss befinden sich Küche, Wohn- und Essbereich auf großzügigen 55,38 m<sup>2</sup>. Die offene Gestaltung schafft ein modernes Wohngefühl. Von hier aus gelangen Sie direkt in den Garten mit Terrasse.

Das Obergeschoss bietet auf 51,60 m<sup>2</sup> ruhige Rückzugsräume für die ganze Familie.

Im ausgebauten Dachgeschoss stehen Ihnen weitere 41,55 m<sup>2</sup> mit eigenem WC zur Verfügung – ideal als Kinderzimmer, Arbeitsbereich oder Studio.

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

## Ausstattung

### Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

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

## Sonstiges

Nutzen Sie die Chance, dieses Haus in Bremerhaven-Lehe zu Ihrem persönlichen Zuhause zu machen. Der Renovierungsbedarf ist keine Einschränkung, sondern bietet viel Raum für eigene Ideen und kreative Gestaltung.

Bitte keine Makleranfragen!

## Lage

Das Reihenhaus liegt in einer ruhigen Nebenstraße in einer beliebten Wohnlage im Bremerhavener Stadtteil Lehe. Die Umgebung ist geprägt von grünen Gärten und einer angenehmen Nachbarschaft.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar. Eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zur B 212 und A 27 sorgen für kurze Wege in alle Richtungen.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten entlang der Weser, kulturelle Angebote und das Stadtzentrum sind ebenfalls schnell zu erreichen.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

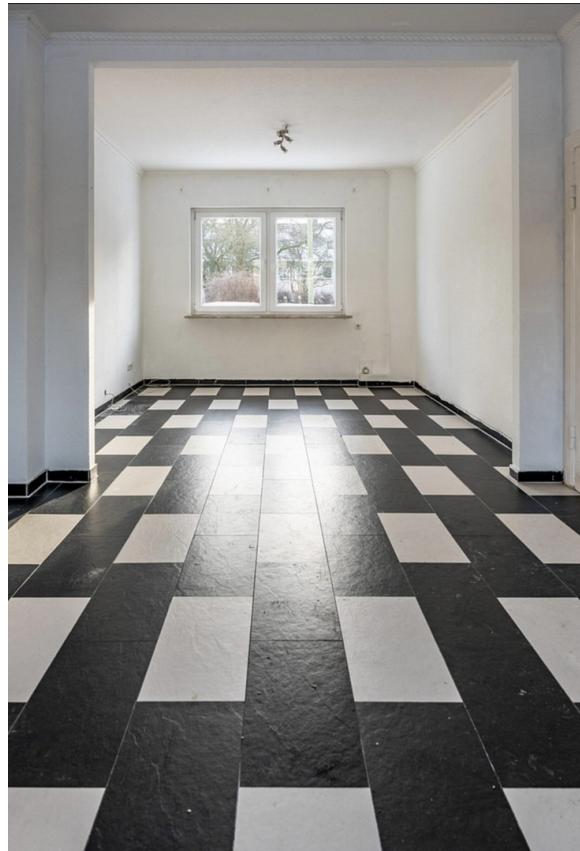
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	168,55 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Vorderansicht

# Exposé - Galerie



EG Wohnbereich



EG Küchenbereich

# Exposé - Galerie



EG Küchenbereich



EG Vollbad

# Exposé - Galerie



OG Wohnzimmer



OG Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer



OG Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



DG Kinderzimmer



OG Duschbad

# Exposé - Galerie



DG Wohnzimmer



DG Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



DG Flur



DG WC

# Exposé - Galerie

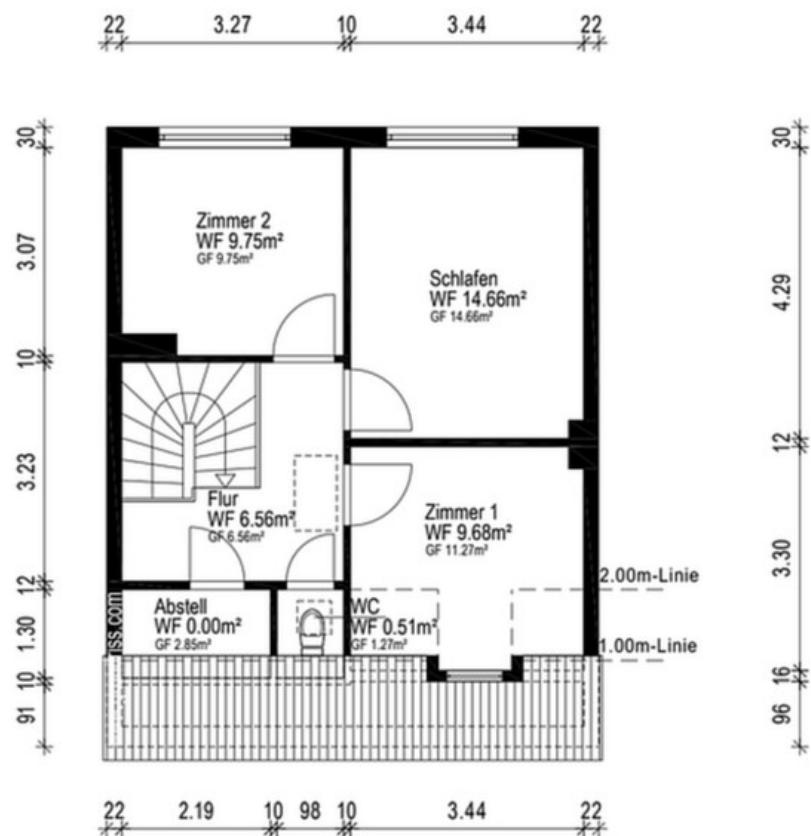


Keller



Rückansicht

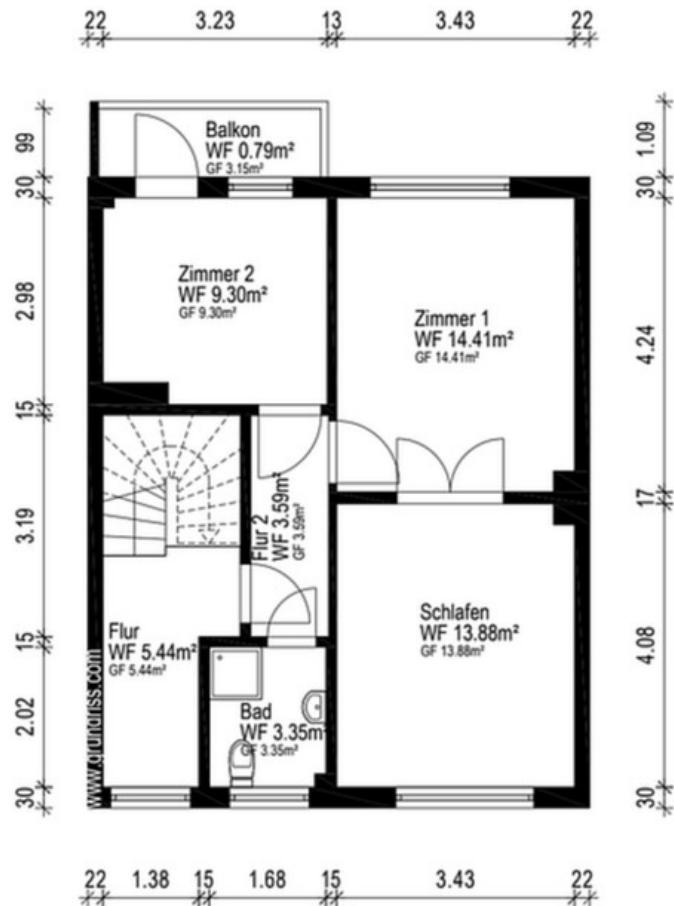
# Exposé - Grundrisse



Grundriss DG



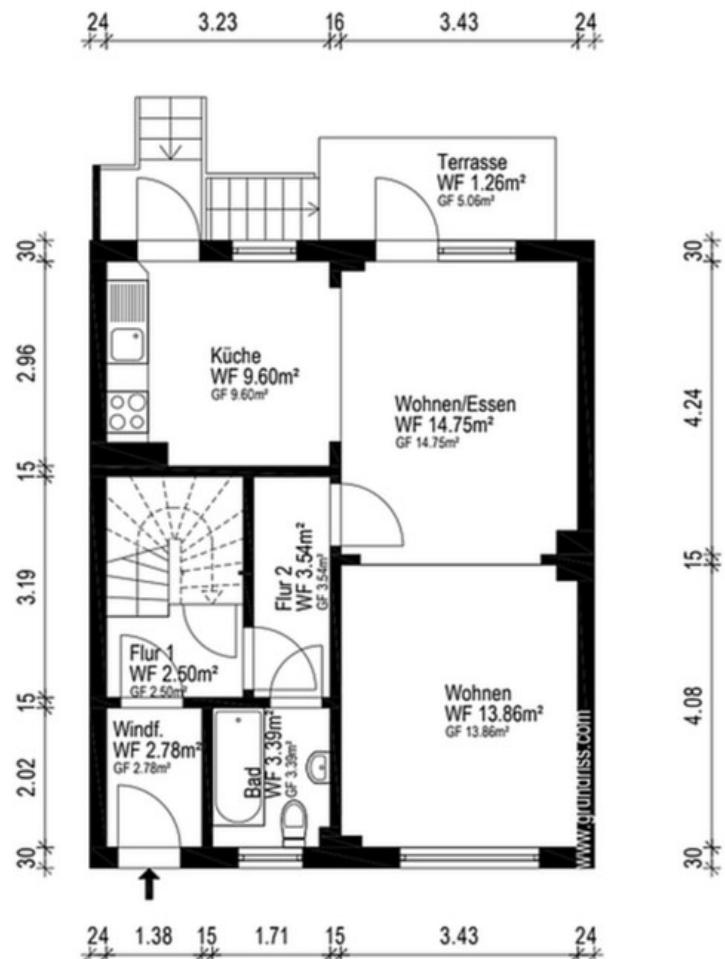
# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG



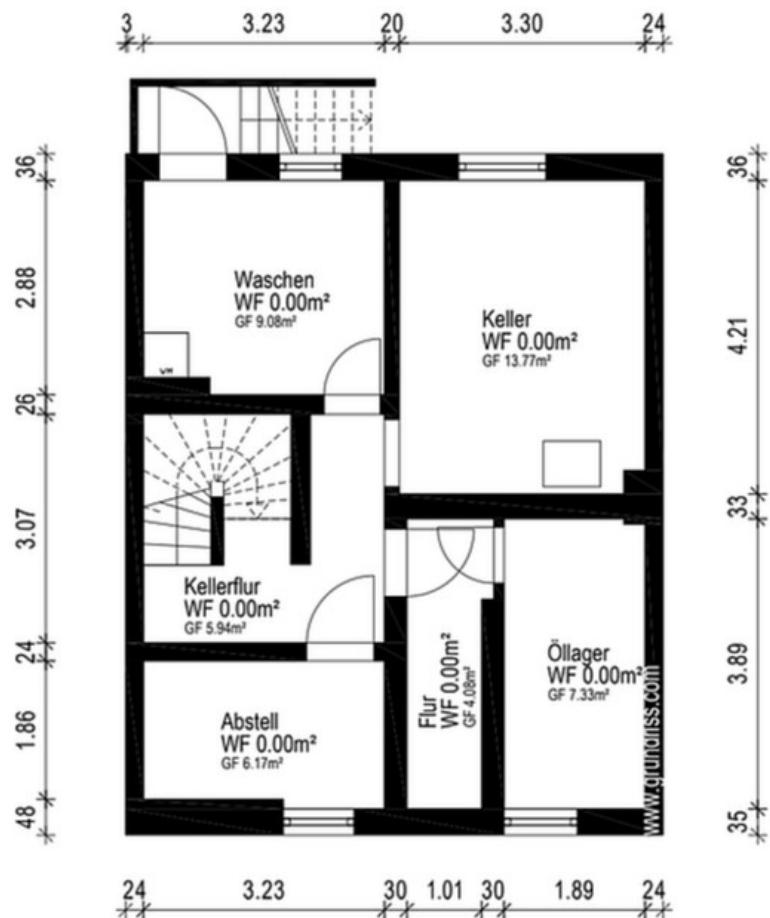
# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



# Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller

# Exposé - Grundrisse

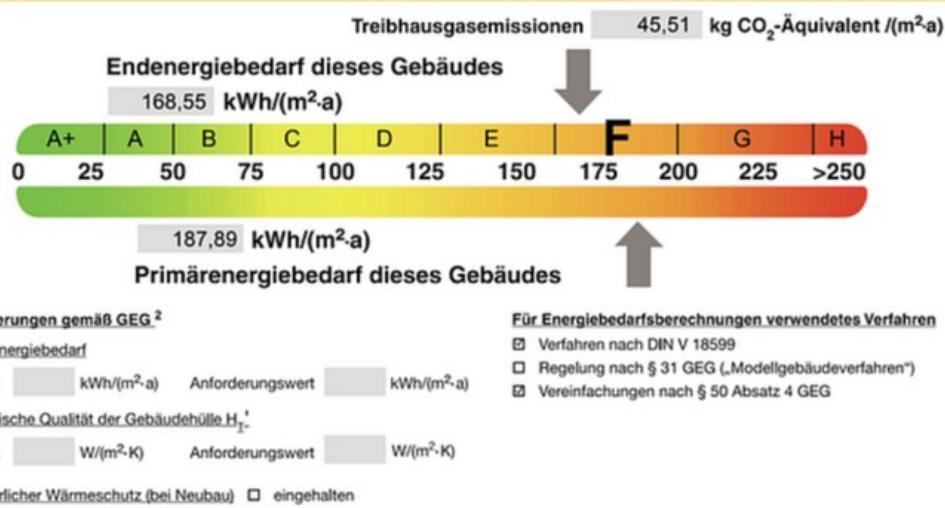
## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: HB-2025-005928120

2

### Energiebedarf

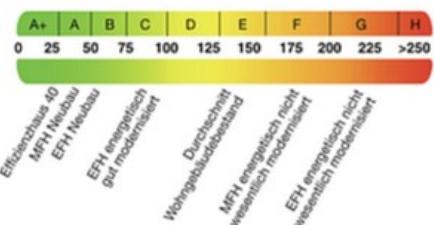


Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 168,55 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

- Nutzung erneuerbarer Energien:  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
- Hausüberbesteck (Wärmenetz) (§ 71b)
  - Wärmeleitung (§ 71c)
  - Stromdirektheizung (§ 71d)
  - Solarthermische Anlage (§ 71e)
  - Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
  - Wärmeleitung-Heizung (§ 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: Anteil Wärmebereitstellung: \_\_\_\_\_ Anteil EE<sup>1</sup>: \_\_\_\_\_ Anteil EE<sup>2</sup>: \_\_\_\_\_
- |                               |                             |                          |                          |
|-------------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Art der erneuerbaren Energie: | Anteil Wärmebereitstellung: | Anteil EE <sup>1</sup> : | Anteil EE <sup>2</sup> : |
|                               |                             |                          |                          |
|                               |                             |                          |                          |
|                               |                             |                          |                          |
- Nutzung bei Anlagen, für die die 65% EE-Regel nicht gilt:  
Art der erneuerbaren Energie: Anteil EE<sup>3</sup>: \_\_\_\_\_
- |                               |                          |
|-------------------------------|--------------------------|
| Art der erneuerbaren Energie: | Anteil EE <sup>3</sup> : |
|                               |                          |
|                               |                          |
|                               |                          |
- weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage Summe: \_\_\_\_\_

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



### 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 ( $A_n$ ), 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