

Exposé

Wohnung in Bremen

Von Privat: 2-Zimmer im Ostertor / Steintor – Bremen Viertel



Objekt-Nr. OM-432588

Wohnung

Verkauf: **329.000 €**

Albrechtstr. 22
28203 Bremen
Bremen
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	75,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	327 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung – 2026 komplett neu gedacht

Die ca. 75 m² wurden umfassend saniert:

- + neue Elektrik
- + neue, moderne Schalterserie
- + neue Böden
- + neue Wände
- + neues Bad
- + offener, außergewöhnlich heller Grundriss
- + kleiner Hauswirtschaftsraum in der Wohnung
- + kleine Homeoffice-Nische hinter der Küche
- + separater Kellerraum / Verschlag

Das Ergebnis: Einziehen, Möbel mitbringen, wohlfühlen.

Kein Investitionsstau. Kein Renovierungsstress.

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines gepflegten Hauses aus Baujahr 1982 und besticht durch ihren offenen Schnitt mit viel Sonnenlicht – morgens wie abends.

Mein Tipp für Deine individuelle Küchengestaltung: Eine moderne Küche mit Koch- oder Arbeitsinsel – perfekt für gesellige Abende.

(Beispielbilder wurden KI-gestützt visualisiert.)

Die kleine Homeoffice-Nische dahinter schafft einen clever abgetrennten Arbeitsbereich, ohne Wohnraum zu verlieren.

Das Haus & die WEG:

- + Sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus
- + Baujahr 1982
- + Tolle, funktionierende Eigentümergemeinschaft
- + Zentralheizung von 2019
- + Wirtschaftlich solide aufgestellt
- + Keine größeren Maßnahmen geplant

Ein echtes Unikat:

Die WEG verfügt über eine riesige Gartenanlage zur Allgemeinnutzung – mitten im Bremer Viertel - nahezu einmalig.

Platz zum:

- + Spielen für Kinder
- + Grillen im Sommer
- + Entspannen nach Feierabend

+ Treffen mit Freunden

+ Ein grüner Rückzugsort im urbanen Umfeld.

Hausgeld (inkl. Heizung gemäß Wirtschaftsplan 2025)

Gesamt: 327,00 € monatlich

Davon:

ca. 300,00 € umlagefähig

ca. 27,00 € nicht umlagefähig

Heizkosten sind bereits enthalten.

Auch ideal zur Vermietung – Top-Lage mit starker Mietdynamik

Die Wohnung eignet sich hervorragend als Kapitalanlage in absoluter "Viertel-Bestlage".

Frisch sanierte 2-Zimmer-Wohnungen wie diese erzielen im Ostertor / Steintor aktuell sehr gute Quadratmeterpreise.

Finanzierungsbeispiel

Kaufpreis: 329.000 €

100 % Finanzierung

3,8 % Sollzins

1,0 % Tilgung

$329.000 \text{ €} \times 4,8 \% / 12 = \text{ca. } 1.316 \text{ €}$ monatliche Rate

Ausstattung

Key Facts auf einen Blick

75 m² Wohnfläche

2 Zimmer

2.OG

Baujahr 1982

umfassend saniert 2026

hochwertige Schüco Fenster

kleine Homeoffice-Nische

HWR in der Wohnung

Kellerraum

große Gartenanlage (Gemeinschaftsfläche)

Zentralheizung 2019

Hausgeld inkl. Heizung: 327 €

kein Investitionsstau

sofort bezugsfertig

Provisionsfrei von privat.

Keine Maklergebühr.

Makleranfragen ausdrücklich nicht erwünscht.

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad

Lage

Die Lage – urbaner geht's nicht

Morgens: runtergehen, Frisches vom Bio-Supermarkt holen.

Gegenüber im Harbour Café einen Cappuccino trinken.

Abends noch schnell beim Kiosk im Haus die Lieblingszeitschrift – alles direkt vor der Tür.

Hier wohnst du im Ostertor/Steintor – absolute Bestlage.

Restaurants, Bars, Kultur, Theater, Straßenbahn – alles fußläufig.

Und trotzdem: im Haus selbst ist alles angenehm ruhig.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	138,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

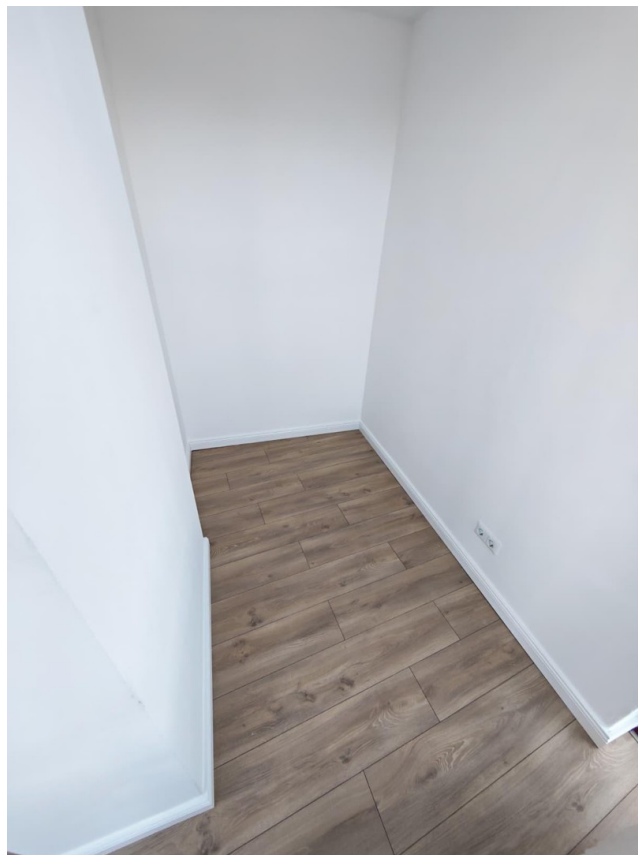


Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Homeoffice

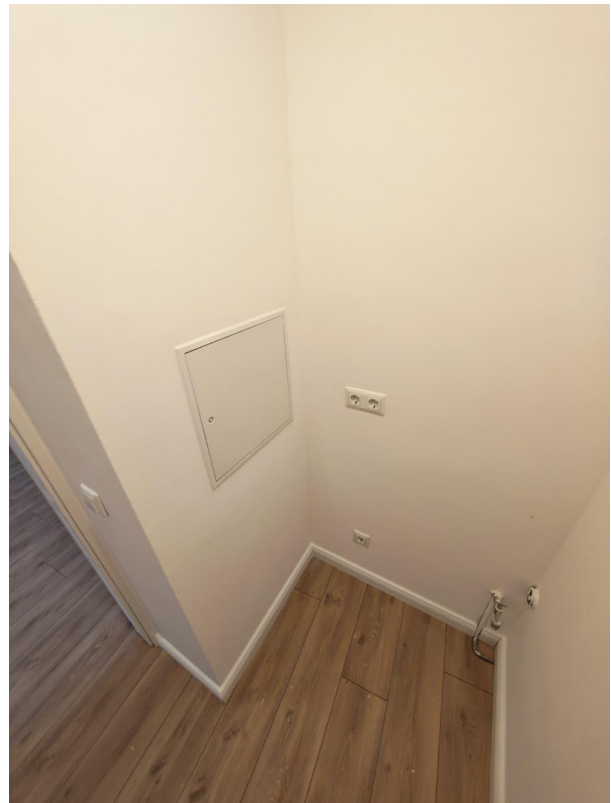
Exposé - Galerie



Schlafzimmer



HWR

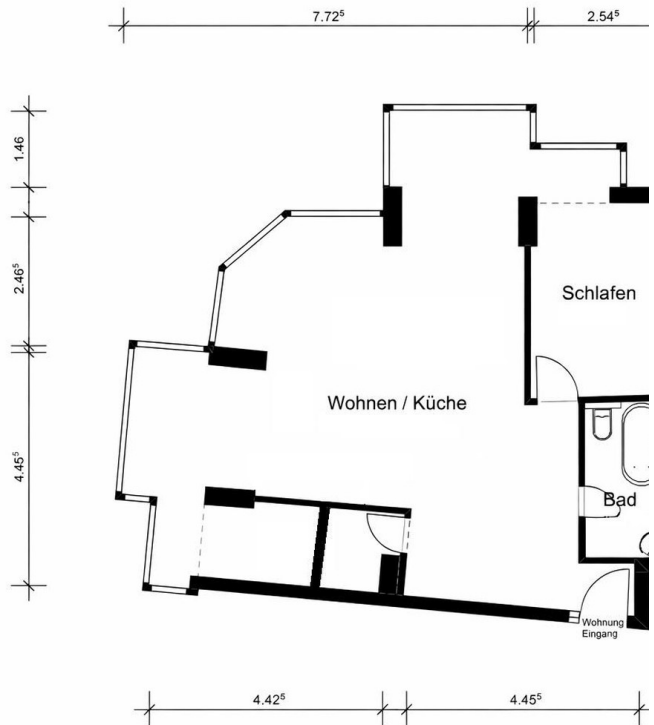


HWR

Exposé - Galerie



neue Elektrik inkl. FI



Grundriss



**KI-GENERIERTES BILD
BEISPIEL VISUALISIERUNG**

Küchenbeispiel

Exposé - Galerie



**KI-GENERIERTES BILD
BEISPIEL VISUALISIERUNG**

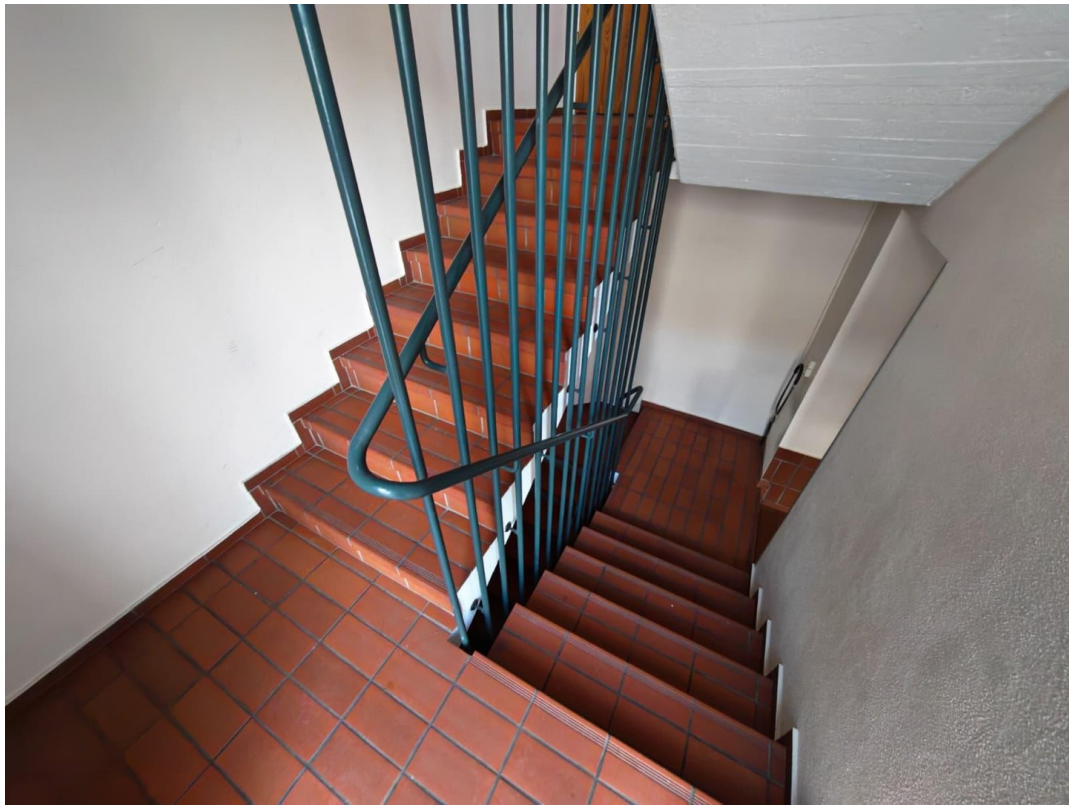
Küchenbeispiel



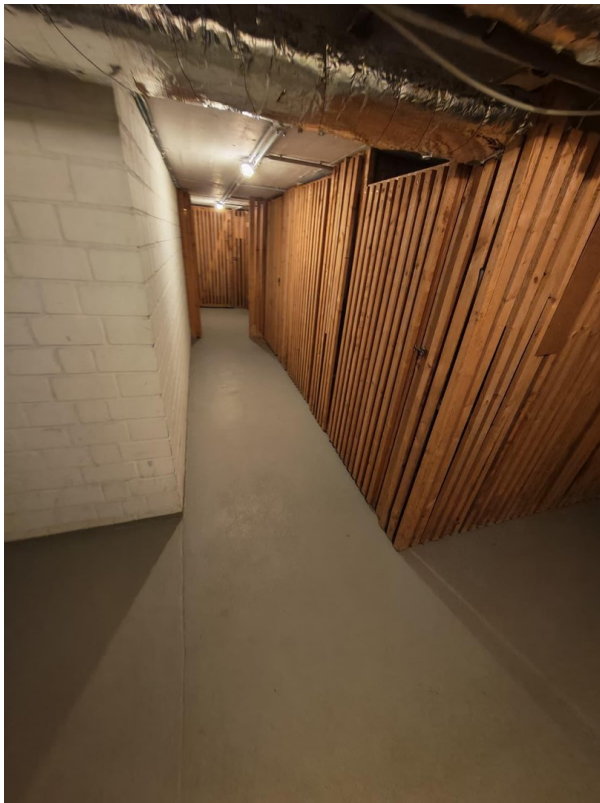
**KI-GENERIERTES BILD
BEISPIEL VISUALISIERUNG**

Wohnbeispiel

Exposé - Galerie



gepflegtes Treppenhaus



Keller



Gartenanlage

Exposé - Galerie



Gartenanlage



Gartenanlage (Spielplatz)

Exposé - Galerie

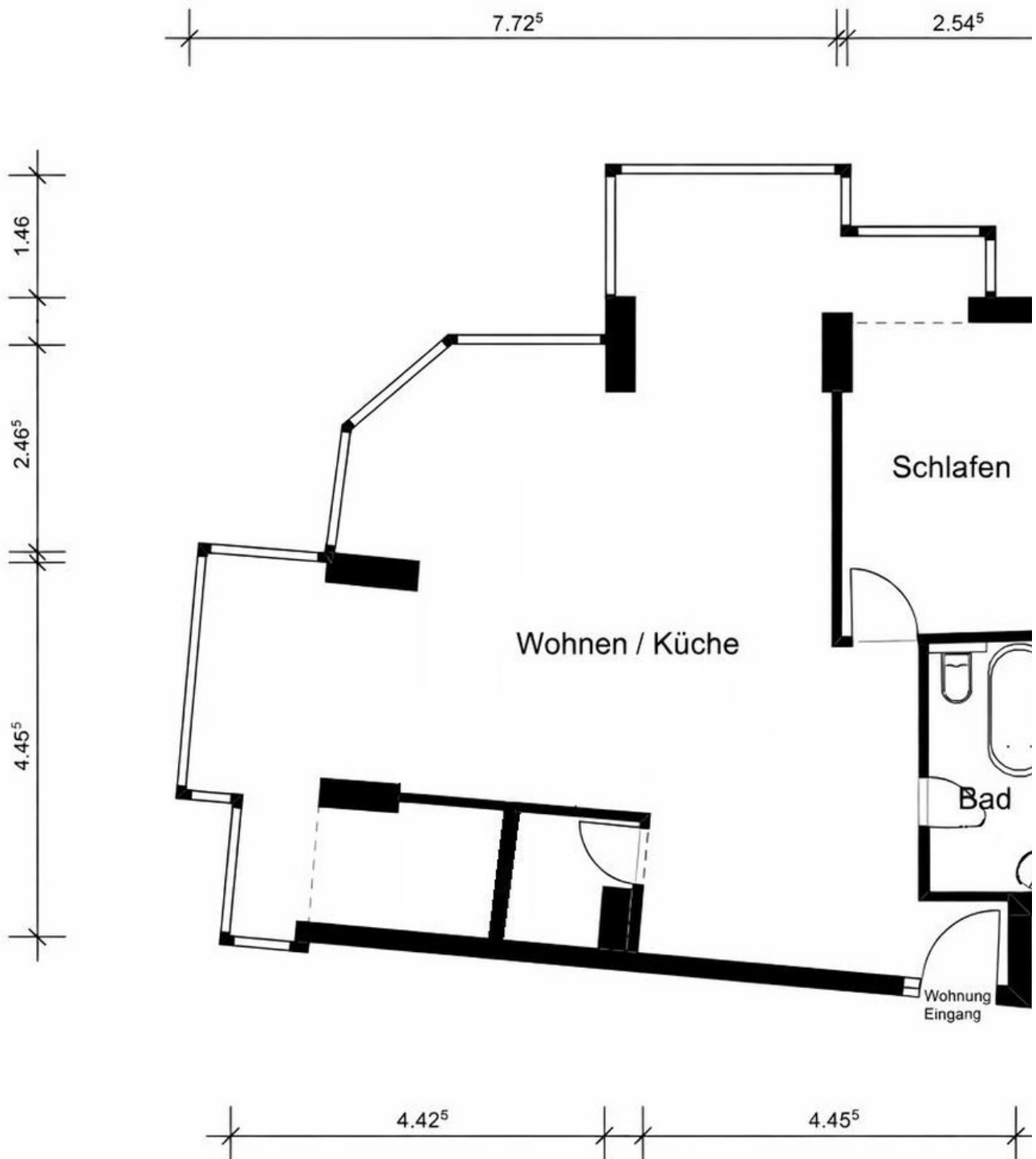


Kiosk / Tabakladen



Kiosk / Tabakladen

Exposé - Grundrisse



Grundriss