

# Exposé

## Reihenendhaus in Bremen

**Modernisiertes Endreihenhaus mit 2 Bädern und 2 Loggien – ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger**



Objekt-Nr. **OM-433442**

**Reihenendhaus**

Verkauf: **279.000 €**

Ansprechpartner:  
Natali Gergert

Grambker Heerstraße 118A  
28719 Bremen  
Bremen  
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	240,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	88,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	17,50 m <sup>2</sup>	Heizung	Sonstiges
Energieträger	Fernwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein im April 2025 kernsaniertes Endreihenhaus in ruhiger Wohnlage. OEs handelt es sich um eine 3-Zimmer-Endreihenhauswelches sich über drei Ebenen erstreckt und durch die Aufteilung einen klaren Hauscharakter bietet.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Schlafzimmer bzw. Gästezimmer mit angeschlossenem modernem Duschbad. Dieser Bereich eignet sich ideal als Gäste-, Arbeits- oder separater Schlafbereich.

Das 1. Obergeschoss bildet den zentralen Wohnbereich der Immobilie. Hier befinden sich das helle Wohn- und Esszimmer sowie die Küche. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme, lichtdurchflutete Atmosphäre.

Im 2. Obergeschoss befindet sich der private Schlafbereich mit einem weiteren modernen Duschbad. Von hier aus sind zudem zwei Balkone erreichbar, die zusätzlichen Wohnkomfort bieten.

Die Immobilie wurde umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten, zeitgemäßen Zustand. Eine Garage gehört ebenfalls zur Einheit und rundet das Angebot ab.

Aktuell wird die Immobilie erfolgreich als Ferienwohnung betrieben. Auf Wunsch kann der Betrieb weiterhin durch den derzeitigen Eigentümer fortgeführt werden. Alternativ eignet sich das Objekt ebenso ideal zur Eigennutzung.

## Ausstattung

Die Immobilie wurde im April 2025 umfassend kernsaniert und präsentiert sich in einem modernen, zeitgemäßen Zustand. Sämtliche Bereiche wurden überarbeitet und technisch wie optisch aufgewertet.

Besonders hervorzuheben sind die zwei neu gestalteten Badezimmer, die modern ausgestattet und hochwertig ausgeführt wurden.

In den Wohn- und Schlafbereichen wurde ein hochwertiger Laminatboden verlegt. Küche und Badezimmer sind mit modernen Fliesen ausgestattet, die das stimmige Gesamtbild unterstreichen.

Die Einheit verfügt über zwei Waschmaschinenanschlüsse, was sowohl für Eigennutzer als auch im Rahmen der Ferienvermietung einen praktischen Mehrwert darstellt.

Beheizt wird die Immobilie über Fernwärme.

Verkauft wird die Wohnung mit der vorhandenen Einbauküche sowie den Badezimmermöbeln. Das aktuell vorhandene sonstige Mobiliar ist nicht Bestandteil des Kaufangebots.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Einheit wird derzeit erfolgreich als Ferienwohnung über Booking.com und Airbnb betrieben und erzielt stabile Einnahmen. Der laufende Betrieb kann bei Interesse nahtlos fortgeführt werden.

Für Kapitalanleger besteht die Möglichkeit, dass ich als derzeitiger Betreiber die Immobilie weiterhin anmiete und den Ferienwohnungsbetrieb fortführe. Vorgesehen ist eine Kaltmiete von 12,00 € pro m<sup>2</sup> zzgl. Nebenkosten im Rahmen eines Indexmietvertrages.

Damit bietet sich eine interessante Kombination aus sofortiger Vermietungssicherheit und professionell geführtem Betrieb.

Alternativ steht die Immobilie selbstverständlich zur Eigennutzung oder freien Vermietung zur Verfügung.

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage im Bremer Stadtteil Grambke. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung mit Reihen- und Einfamilienhäusern und bietet ein angenehmes, nachbarschaftliches Umfeld.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Ärzte, Apotheken sowie weitere Dienstleister sind bequem erreichbar. Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, sodass die Bremer Innenstadt sowie umliegende Stadtteile unkompliziert erreichbar sind. Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist gegeben.

Für Freizeit und Erholung bietet die Lage einen besonderen Mehrwert: Ein nahegelegener Park lädt zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Zudem befindet sich in der Umgebung ein Sportpark mit See, Beachvolleyballfeldern und Wassersportmöglichkeiten – ideal für aktive Freizeitgestaltung.

Insgesamt vereint die Lage ruhiges Wohnen mit guter Infrastruktur und vielseitigen Freizeitmöglichkeiten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	178,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



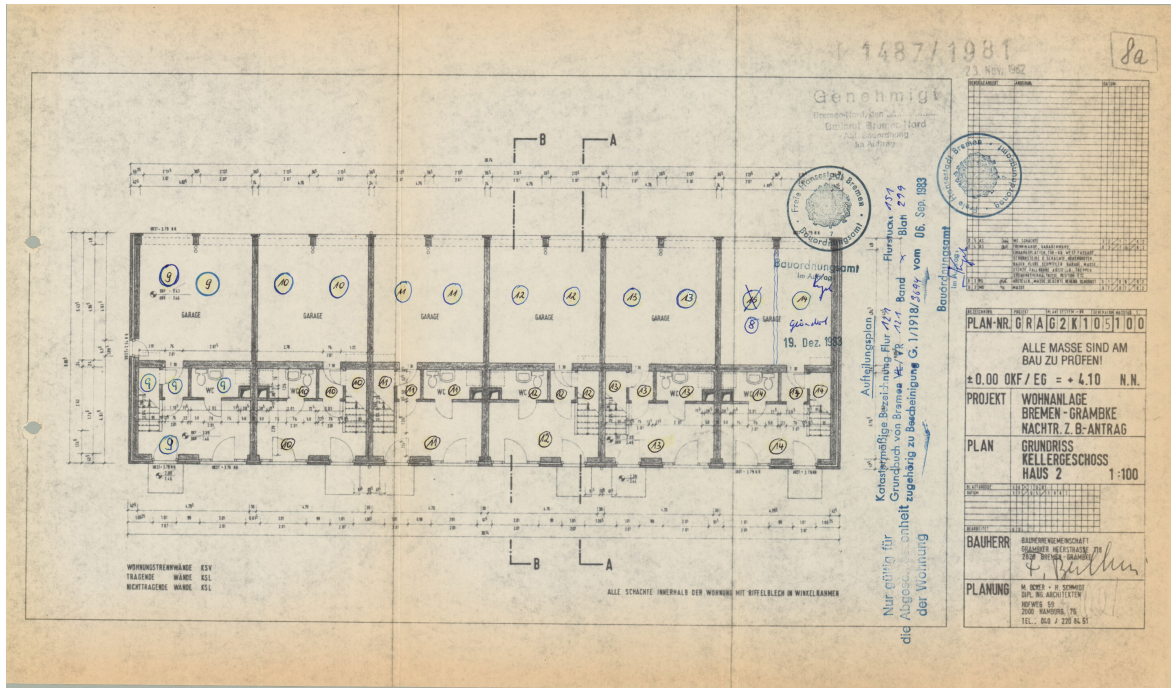
# Exposé - Galerie



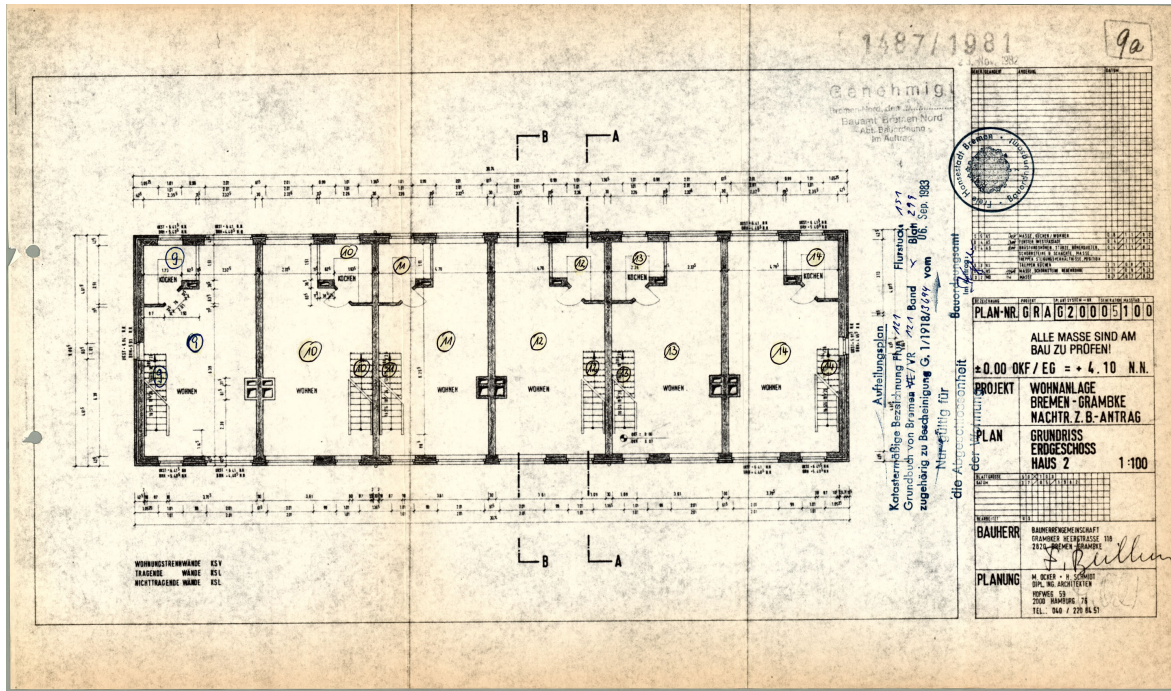
# Exposé - Galerie



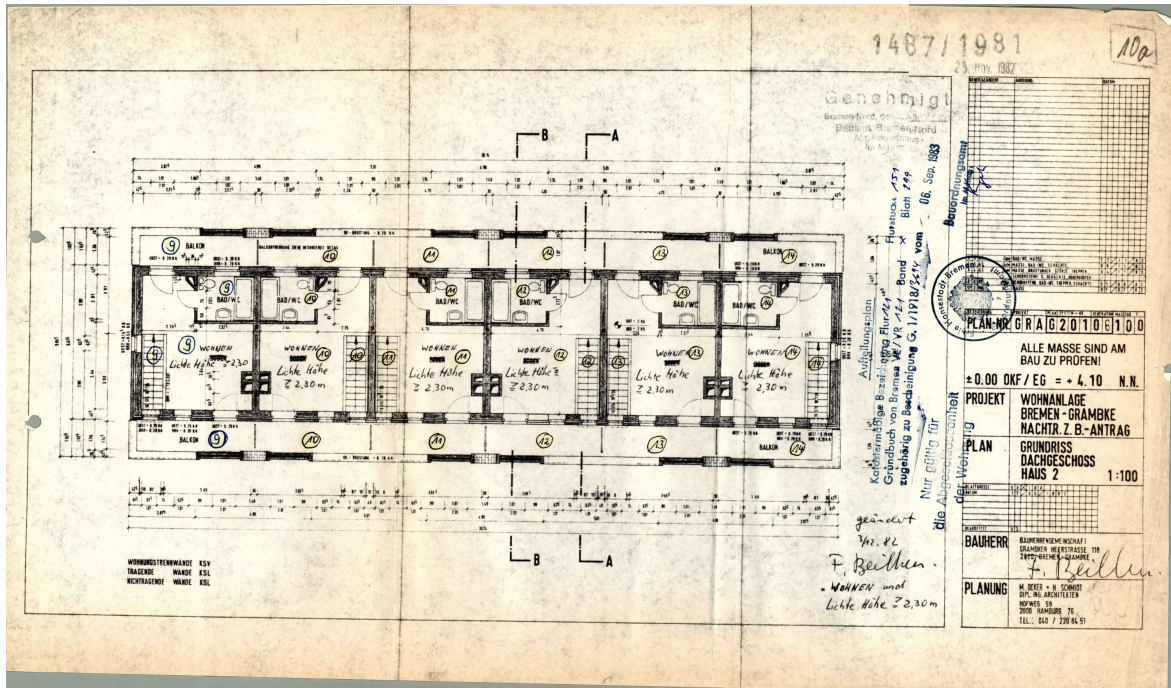
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

RAUM		WOHN/SCHLAF	KOCHEN	NEBENR
<u>B Hinterhaus</u>				
Whg. 9 + 14				
KG Eingang	$2.00 \times 1.00$ $+ 1.01 \times 0.20$  $\cdot / \cdot 3 \% \text{ Putz}$	$= 2.00$ $= 0.20$ Türnische $\hline 2.20$ $0.07$ $\hline 2.13$ $====$		2.13
Keller	$2.67^8 \times 3.77$ $+ 2.01 \times 0.20$ $+ 2.01 \times (3.77 - 1.12^5) =$ $= 2.01 \times 2.65$  $\cdot / \cdot 3 \% \text{ Putz}$	$= 10.10$ $= 0.40$ Fensterische $= 5.33$ $\hline 15.83$ $0.47$ $\hline 15.36$ $=====$		15.36
		Obertrag		17.49
		- 19 -		

# Exposé - Grundrisse

RAUM			WOHN/SCHLAF	KOCHEN	NEBENR
		Obertrag			17.49
<u>EG</u> Wohnen/Essen	4.79 <sup>5</sup> x 5.50	= 26.37			
	+ 1.40 x 0.11 <sup>5</sup>	= 0.16			
		Durchgang			
		26.53			
	./ 3 % Putz	= 0.80			
		25.73	25.73		
		=====			
Schlafen	2.978 x 3.39 <sup>5</sup>	= 10.11			
	./ 3 % Putz	= 0.30			
		9.81	9.81		
		=====			
Bad	1.70 x 3.39 <sup>5</sup>	= 5.77			
	./ 3 % Putz	= 0.17			
		5.60			5.60
		=====			
		Obertrag	35.54		23.09

- 20 -

# Exposé - Grundrisse

RAUM		WOHN/SCHLAF	KOCHEN	NEBENR
	Obertrag	35.54		23.09
DG Boden	$(0.90 + 0.115) \times 1.63 =$ $= 1.015 \times 1.63 = 1.65$ $+ 3.778 \times 5.76 = 21.76$ <hr/> 23.41 ./.. 3 % Putz = 0.70 <hr/> 22.71 =====			
Loggien	5.06 x 1.385 = 7.02 davon 50 % = 3.52 davon 2 x (Hinter/ Vorder) = 7.04 =====			22.71
				7.04
		35.54		52.84
		-----		-----
	Wohn / Schlaf	35.54		
	Küchen	0.00		
	Nebenräume	52.84		
	Gesamt	88.38		
		-----		
	Wohnung 9 + 14			
	- 21-			

# Exposé - Anhänge

1.

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

# ista

HB-2018-001736775

Registriernummer <sup>2)</sup>

1281932

Ista Energieausweis-Nummer

06.03.2028

Gültig bis

14-02

Objektnummer

## Gebäude

Mehrfamilienhaus - freistehend

Gebäudetyp

Grambker Heerstraße 118 A-F ; 28719 Bremen

Adresse

Grambker Heerstraße 118 A-F

Gebäudeteil

1983

Baujahr Gebäude <sup>3)</sup>

1996

Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3) 4)</sup>

6

Anzahl Wohnungen

579,22 m<sup>2</sup>

nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>)

H-Gas/Schweres Erdgas

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3)</sup>

keine

Art der erneuerbaren Energien

keine

Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung

Fensterlüftung

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Anlage zur

Schachtlüftung

Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

Neubau

Vermietung/Verkauf

Modernisierung (Änderung/Erweiterung)

Sonstiges (freiwillig)

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

ista Deutschland GmbH

Ronny Thieme

Walter-Köhn-Straße 4d

04356 Leipzig

06.03.2018

Datum, Unterschrift des Ausstellers

*Ronny Thieme*

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV  
2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

3) Mehrfachangaben möglich  
4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

nergieausweis  
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

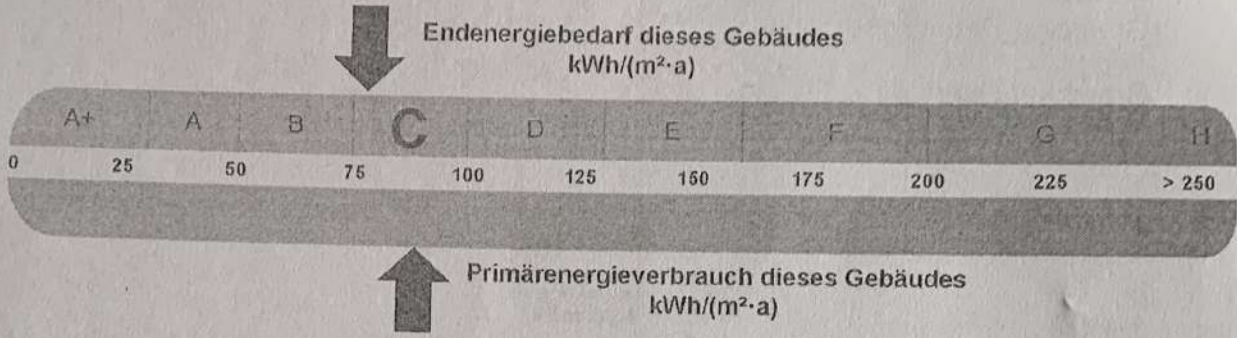
Erfasster Energieverbrauch  
Energieverbrauch

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

HB-2018-001736775  
Registriernummer <sup>1)</sup>

### Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>1)</sup> kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4)</sup>

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>·K)

Verfahren nach DIN V 18599

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

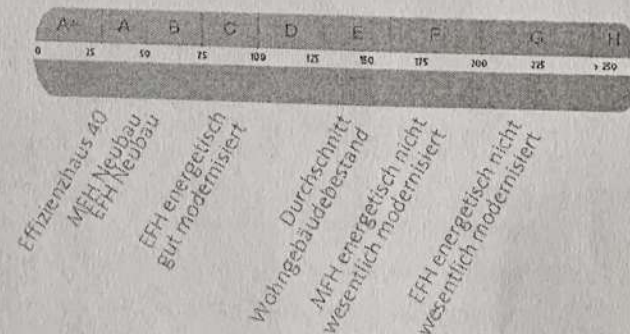
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zum EEWärmeG <sup>5)</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

### Vergleichswerte Endenergiebedarf



### Ersatzmaßnahmen <sup>6)</sup>

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>: W/(m<sup>2</sup>·K)

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

3) freiwillige Angabe

4) nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

5) nur bei Neubau

6) nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

7) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Diese Seite hat keine Relevanz für den verbrauchsorientierten Energieausweis.

000034/P.000460022000325

# Energieausweis für Wohngebäude

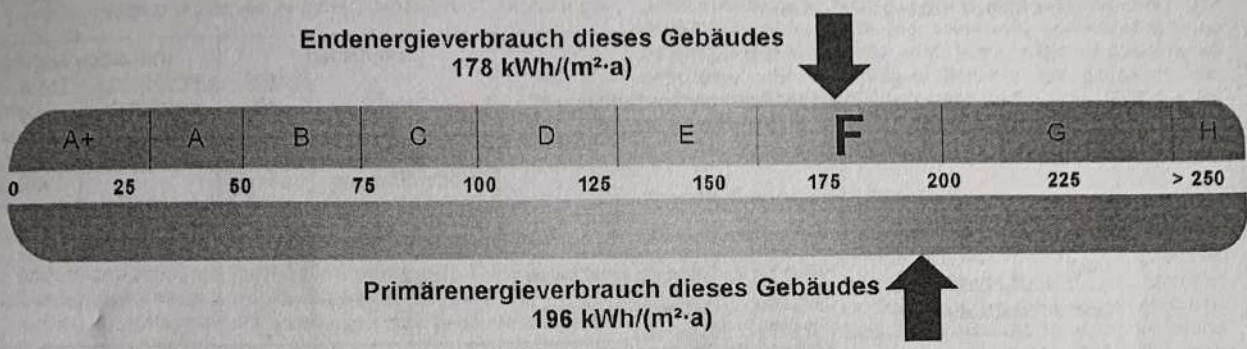


gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

HB-2018-001736775  
Registriernummer 2)

## Energieverbrauch

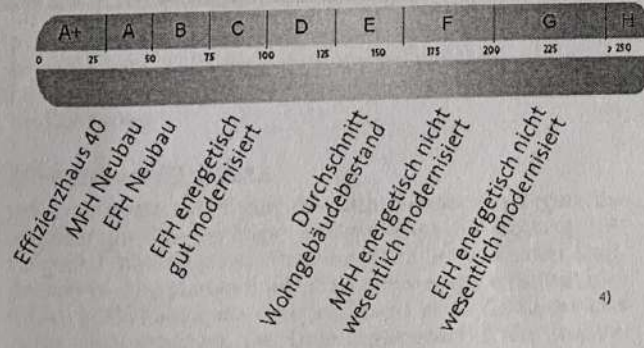


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

**178** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser							
Zeitraum		Energieträger 3)	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.14	31.12.16	H-Gas/Schweres Erdgas	1,10	310.265	36.917	273.348	1,14

## Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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 bis 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<sub>W</sub>) 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.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh  
4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1)</sup> 18.11.2013



gemäß den §§ 16 ff. der

**Erläuterungen**

Angabe Gebäudeteil-  
Bei Wohngebäuden, c  
anderen als Wohnzwe  
des Energieausweises

Empfehlungen des Ausstellers

HB-2018-001736775

Registriernummer <sup>2)</sup>



## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

möglich

nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Dach	Prüfen Sie die Dämmung Ihres Daches	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Oberste Geschossdecke	Prüfen Sie die Dämmung der obersten Geschossdecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Außenwand	Prüfen Sie die Dämmung Ihrer Außenwand	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Fenster	Prüfen Sie die energetische Qualität Ihrer Fenster	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	Kellerdecke / unterer Gebäudeabschluss	Prüfen Sie die Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6	Heizungsanlage	Prüfen Sie eine Erneuerung der Heizungsanlage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei / unter:

Keine weiteren Angaben möglich.

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises