

Exposé

Dachgeschosswohnung in Bremen

Traumhaft modernisiert: 3-Zimmerwohnung in beliebter Wohngegend



Objekt-Nr. OM-438328

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **174.000 €**

Ansprechpartner:
Marlon Hencken

Einbecker Straße
28207 Bremen
Bremen
Deutschland

Baujahr	1957	Hausgeld mtl.	195 €
Zimmer	3,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	55,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	5,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese stilvoll und umfassend im Jahr 2026 kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten und ruhigen 3-Parteienhauses im beliebten Bremer Stadtteil Hastedt. Der Verkauf erfolgt direkt durch den Eigentümer – provisionsfrei.

Auf ca. 55 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein helles und freundliches Wohnambiente. Alle Räume sind bequem vom Flur aus erreichbar, was eine klare und praktische Grundrissgestaltung ermöglicht.

Im Zuge der umfassenden Renovierung wurden wesentliche Gewerke erneuert, darunter die komplette Elektrik, Frischwasserleitungen, Türen, Malerarbeiten sowie sämtliche Bodenbeläge. Die Wohnung präsentiert sich somit in einem zeitgemäßen und sofort bezugsfertigen Zustand.

Ein besonderes Highlight ist das hochwertige Echtholzparkett aus Eiche, das den Wohnräumen eine warme und elegante Atmosphäre verleiht. Das modern gestaltete Badezimmer wurde ebenfalls vollständig erneuert und verfügt über eine großzügige Regendusche.

Dank der guten Ausrichtung wirkt die Wohnung angenehm hell und sonnig und bietet ein attraktives Wohngefühl.

Die Wohnung wird frei übergeben und eignet sich sowohl ideal zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum sowie die Möglichkeit, die Waschmaschine in einem großzügigen gemeinschaftlichen Wäschekeller unterzubringen

Ausstattung

Im Zuge der umfassenden Modernisierung im Jahr 2026 wurde die Wohnung auf einen zeitgemäßen Standard gebracht. Hervorzuheben sind insbesondere folgende Ausstattungsmerkmale:

- Erneuerte Elektrik
- Modernisierte Frischwasserleitungen
- Hochwertiges Echtholzparkett aus Eiche
- Modern gestaltete Küche sowie vollständig neu ausgestattetes Badezimmer mit Regendusche
- Neue Innentüren sowie umfassende Maler- und Bodenbelagsarbeiten
- Eigener Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- Gasetagenheizung aus dem Jahr 2018

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller

Sonstiges

Auf dieses Dreifamilienhaus entfällt eine Instandhaltungsrücklage in Höhe von 10.093,71€ (Stand: 31.12.2023). Derzeit werden noch die Frischwasserleitungen im gesamten Haus erneuert. Mit zusätzlichen Kosten ist dabei nicht zu rechnen.

Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in attraktiver Lage von Bremen-Hastedt, in unmittelbarer Nähe zum beliebten Osterdeich.

Die Umgebung zeichnet sich durch ein angenehm ruhiges und gewachsenes Wohnumfeld mit überwiegend verkehrsberuhigten Straßen und Einbahnstraßen aus, was zu einer hohen Wohnqualität beiträgt.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Ärzte, Apotheken, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie eine Auswahl an Cafés und Restaurants – sind bequem und schnell erreichbar.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht zudem eine zügige und unkomplizierte Verbindung in die Bremer Innenstadt.

Darüber hinaus bietet die Nähe zur Weser sowie zum Osterdeich zahlreiche attraktive Möglichkeiten zur Erholung, Freizeitgestaltung und sportlichen Aktivitäten im Grünen.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	198,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Badezimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer

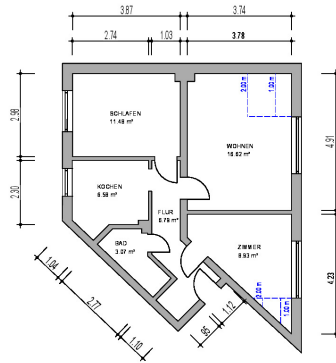


Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Wohnflächen (nach WoFlV)	
Wohnen	16.62 m²
Schlafen	11.48 m²
Zimmer	8.93 m²
Kochen	6.58 m²
Flur	6.79 m²
Bad	3.07 m²
Summe	54.47 m²

GRUNDRISS WOHNUNG 3



AUGUSTIN
ARCHITEKTUR UND
BAUGESTALTUNG
GMBH & CO. KG

WOHNUNG 03, 2.OG
EINBECKER STRASSE 20
28207 BREMEN

RHI GMBH
AM ALLERBERG 2
28832 ACHIM

GRUNDRISS

1: 100

03-AR001-01

DIN A3

16.02.2026

ÄNDERUNG	INDEX	DATUM

ARCHITEKT

a. Jan

Grabower Allee 2b-4 + 18288 Ludwigslust
d.augustin@augustin-architektur.de
Geschäftsführer Dipl.-Ing. Architekt Dennis Augustin
Kommendes. + Sitz Ahrensburg + AG Lübeck HRA 4381 HL

**8 AUGUSTIN ARCHITEKTUR**