

Exposé

Wohnung in Bremen

Modern wohnen in Top-Lage: Hochwertig renovierte 2,5-Zimmer-Wohnung



Objekt-Nr. OM-438379

Wohnung

Verkauf: **159.000 €**

Ansprechpartner:
Marlon Hencken

Nietzschestraße 8
28201 Bremen
Bremen
Deutschland

Baujahr	1953	Hausgeld mtl.	174 €
Zimmer	2,50	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	42,00 m²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	4,00 m²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese stilvoll und umfassend im Jahr 2026 modernisierte 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in der beliebten Bremer Neustadt. Der Verkauf erfolgt direkt durch die Eigentümer – provisionsfrei.

Auf ca. 42 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch eine intelligente Raumaufteilung und ein helles, freundliches Wohnambiente. Neben einem gemütlichen Schlafzimmer bietet die Wohnung ein großzügiges Wohnzimmer mit angrenzendem Arbeits-/Essbereich, wodurch sich flexible Nutzungsmöglichkeiten ergeben.

Im Zuge der umfassenden Renovierung wurden sämtliche wesentlichen Gewerke erneuert, darunter Elektrik, Malerarbeiten sowie sämtliche Boden- und Wandbeläge. 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 Badezimmer wurde ebenfalls vollständig erneuert und verfügt über eine moderne Ausstattung mit Regendusche.

Darüber hinaus wurde in den vergangenen Jahren auch in die Substanz des Gebäudes investiert: Dach, inkl. Gaube sowie die Dämmung von Dach und Keller wurden erneuert, ebenso die Fenster. Dies sorgt für eine verbesserte Energieeffizienz und unterstreicht den gepflegten Gesamtzustand der Immobilie. Des Weiteren werden aktuell die Frischwasserstränge im Haus erneuert. Die Maßnahme wird bis zur Übergabe voraussichtlich abgeschlossen sein.

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 Mitnutzung eines Gemeinschaftsgartens, der zusätzlichen Raum zur Erholung bietet.

Ausstattung

Im Zuge der umfassenden Modernisierung im Jahr 2026 wurde die Wohnung stark aufgewertet. Hervorzuheben sind insbesondere folgende Ausstattungsmerkmale:

- Erneuerte Elektrik sowie umfassende Modernisierung der technischen Ausstattung
- Hochwertiges Echtholzparkett aus Eiche
- Modern gestaltetes, vollständig erneuertes Badezimmer
- Stilvoll neu geflieste Küche
- Umfangreiche Malerarbeiten für ein zeitgemäßes und gepflegtes Erscheinungsbild
- Eigener Kellerraum für zusätzlichen Stauraum

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller

Sonstiges

Das Hausgeld beträgt 167,00€.

Rund 77,00€ sind davon umlagefähige Nebenkosten.

62,00€ entfallen auf die Rücklage und 28,00€ auf die nicht umlagefähigen Kosten.

Der Anteil an der Instandhaltungsrücklage für diese Wohnung beträgt 2.622,00€ und für das gesamte Haus 35.286,00€ (Stand 31.12.2024).

Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in der Nietzschestraße in der Bremer Neustadt, einer angenehm ruhigen Einbahnstraße mit gewachsenem Wohnumfeld.

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur: Ärzte, Apotheken, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie zahlreiche Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar.

Dank der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gelangen Sie schnell und unkompliziert in die Bremer Innenstadt.

Ein besonderer Pluspunkt ist das breite Angebot an Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten in direkter Umgebung. Der nahegelegene Werdersee sowie die Weser laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Grünen ein.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im direkten Umfeld und unterstreichen die hohe Wohnqualität dieser Lage.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	132,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



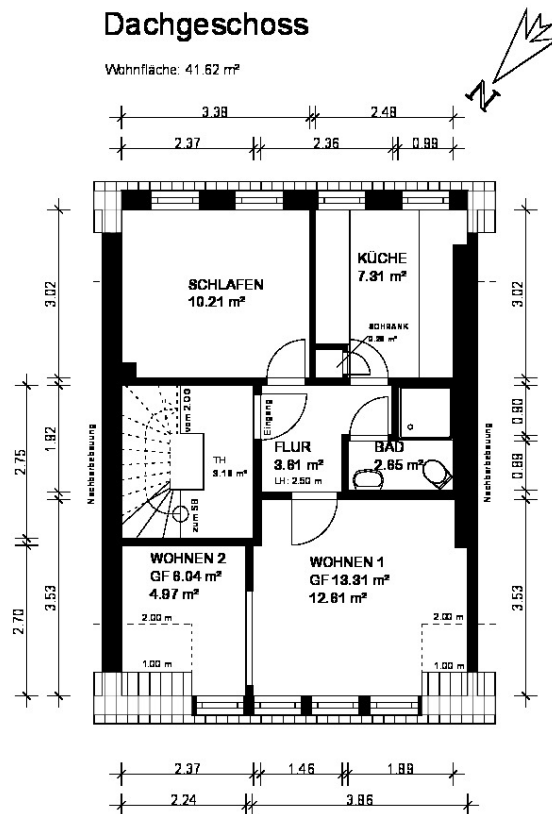
Küche

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Grundrisse



ehrhorn Vermessung GbR

Neue Finien 2

28832 Achim

www.ehrhorn.de

T 04202/9691-0

F 04202/9691-33

info@ehrhorn.de

Wohn-/Nutzflächenaufmaß

1. Dachgeschoss

Nietzschestraße 8 in 28201 Bremen

örtliches Aufmaß: 12.06.25

gezeichnet: 16.06.25

Bearbeiter: J. N. Dreke

Blatt-Nr.: GR-DG

Maßstab: 1 : 100

Az.: 25-20406