

Exposé

Wohnung in Bremen

Ruhig, grün, gut geschnitten: 3-Zi.-Whg. mit 2 Loggias & EBK in Hastedt – frei ab Herbst 2027



Objekt-Nr. OM-446974

Wohnung

Verkauf: **238.000 €**

Ansprechpartner:
Alexander Heinemann

28207 Bremen
Bremen
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahmedatum	01.10.2027
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	70,93 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	345 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit 70,93 m², zwei Loggias in Ost- und Westlage sowie einer Einbauküche befindet sich im 3.OG eines ruhigen 8-Parteienhauses von 1960 in attraktiver Lage von Bremen Hastedt.

Besonderheit: Der Verkauf der Wohnung ist zeitnah von privat und ohne Provision geplant. Die jetzigen Eigentümer verbleiben bis zur Fertigstellung des Eigenheims im Herbst 2027 gegen einen im Kaufvertrag zu vereinbarenden Ausgleich in der Wohnung.

Die Wohnung eignet sich sowohl für Paare, WGs, Singles mit Homeoffice oder eine kleine Familie, da alle Räume vom Flur aus erreichbar sind. Das Tageslichtbad wurde 2011 kernsaniert und verfügt über eine Badewanne mit Duschmöglichkeit sowie Platz für eine Waschmaschine. 2017 wurde die Küche kernsaniert und bietet neben moderner Ausstattung von Nolte und Neff auch Platz für einen kleinen Frühstückstisch. 2019 erfolgte die letzte Renovierung, vor allem im Wohnzimmer und Arbeitszimmer.

Dank einer Abstellkammer (ca. 1,2 m²) in der Wohnung sowie einem eigenen Kellerraum (ca. 8 m²) und einem Dachbodenverschlag (ca. 12 m²) ist komfortabler Stauraum vorhanden, etwa für gelegentliche und für saisonale Gegenstände.

Das Hausgeld beträgt 345 € pro Monat. Es setzt sich u. a. zusammen aus 67 € Hausgeld Heizkosten, 113 € Instandhaltungs-Rückstellung und ca. 192 € umlagefähigen Kosten (u. a. für Wasserkosten, Pflege Außenanlage und Treppenhausreinigung). Es gibt eine Verwaltung für die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Maßnahmen werden regelmäßig aus der Instandhaltungsrücklage (ca. 36.000 € pro Jahr) umgesetzt, z. B. ist für dieses Frühjahr die Sanierung der Balkone vorne mit Überarbeitung der Hausfassade geplant.

Ausstattung

- Moderne Einbauküche von Nolte
 - o Küchenschränke sind von Nolte im Stil Magnolia glänzend
 - o Neff KG 636 A3 Kühl-Gefrier-Kombination
 - o Neff BFS4524N Dampfbackofen (B45FS24N0)
 - o Siemens SR76T198EU (Geschirrspüler)
 - o Neff TPT4643X (Induktionskochfeld)
 - o Neff DML4654X (Dunstabzugshaube)
 - o BLANCO ANDANO 340/180-IF/A (Spüle, 522996) mit Blanco Vonda Küchenarmatur, chrom, 518434
- Durchlauferhitzer
- Rollläden in den Schlafzimmern und an einem Wohnzimmerfenster
- Korklaminatfußboden in Wohnzimmer, Arbeitszimmer und Flur verlegt (50 m²)
- Audio-Verkabelung im Wohnzimmer
- LAN-Verkabelung zwischen Wohnzimmer und Arbeitszimmer
- Innendämmung in Wohnzimmer und Arbeitszimmer
- 5 von 6 Heizkörpern wurden erneuert, 3 Heizungsanschlüsse wurden geschlossen
- Sicherungskasten von 2011 mit FI-Schalter

- 2022 Sanierung der westlichen Balkonflächen mit einer Triflexbeschichtung + Regenfallrohre + Dachrinne + Malermäßige Überarbeitung der Balkonbrüstungen und der Fassade der Rückseite der Balkone
- Zum Haus gehört ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller.
- Zur Wohnung gehört ein Bruchteil am alten Heizhaus, das ca. 50 € Miete pro Jahr einbringt.
- WEG-Unterlagen sende ich bei Bedarf zu.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen und Informationen erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen; Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Maßgeblich sind ausschließlich die im notariell beurkundeten Kaufvertrag getroffenen Vereinbarungen.

Lage

Die Wohnung überzeugt durch ihre ruhige Sackgassenlage in zweiter Reihe, den blickgeschützten Charakter und kurze Wege ins Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants, Schulen und mehrere Kitas sind fußläufig oder in kurzer Distanz erreichbar. Auch die Anbindung an den Nahverkehr ist günstig: Die Linien 3 (Innenstadt), 2/10 (Mercedes) sowie 22 (Uni) sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Weser liegt rund 1,0 km entfernt und bietet zusammen mit dem Umfeld einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	133,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Küche rechts

Exposé - Galerie



Ost-Loggia an Küche



WZ rechts bei West-Loggia

Exposé - Galerie



WZ links



West-Loggia am WZ

Exposé - Galerie



Blick in Garten aus WZ links



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Blick aus Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Flur

Exposé - Galerie

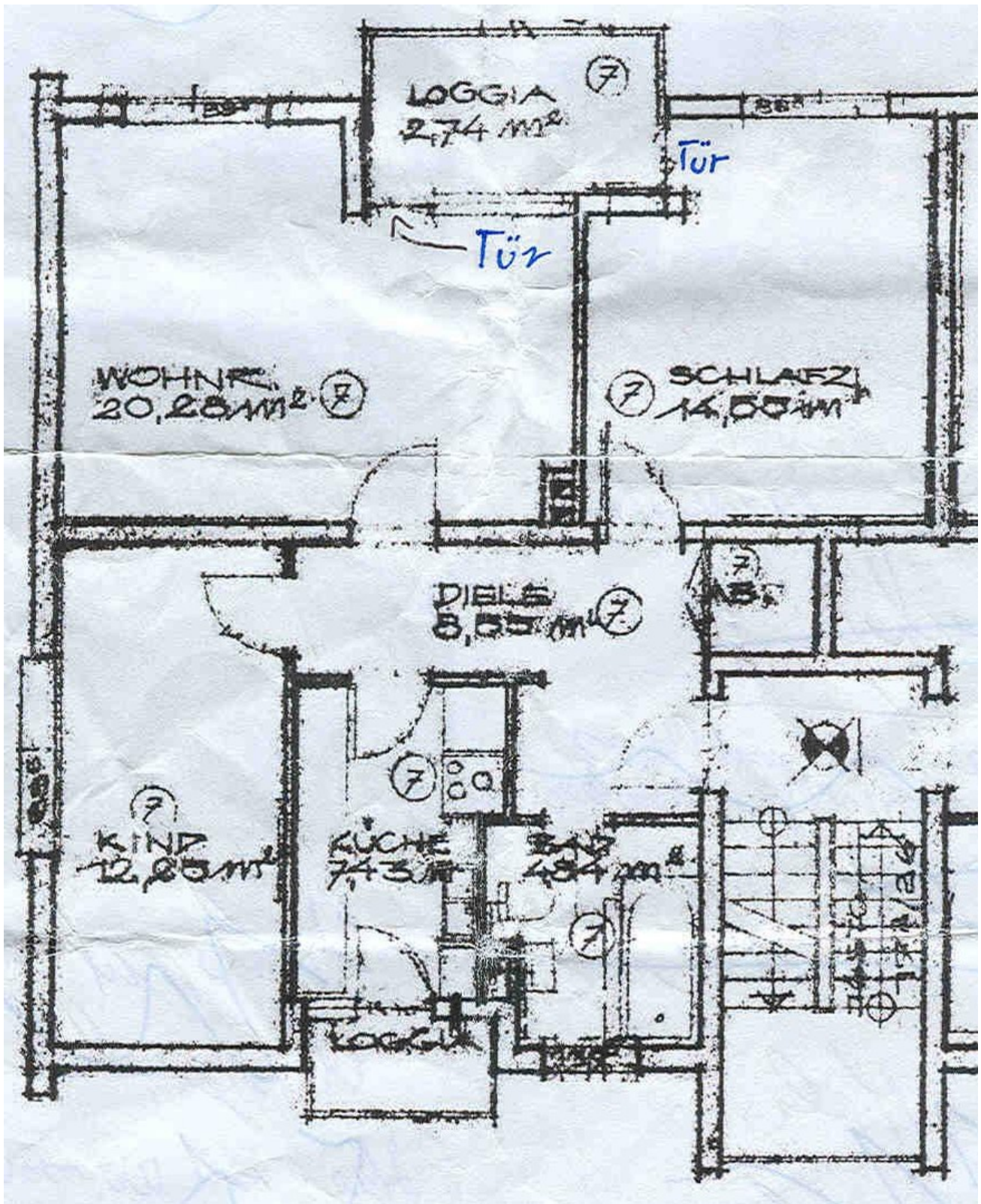


Hausvorderseite



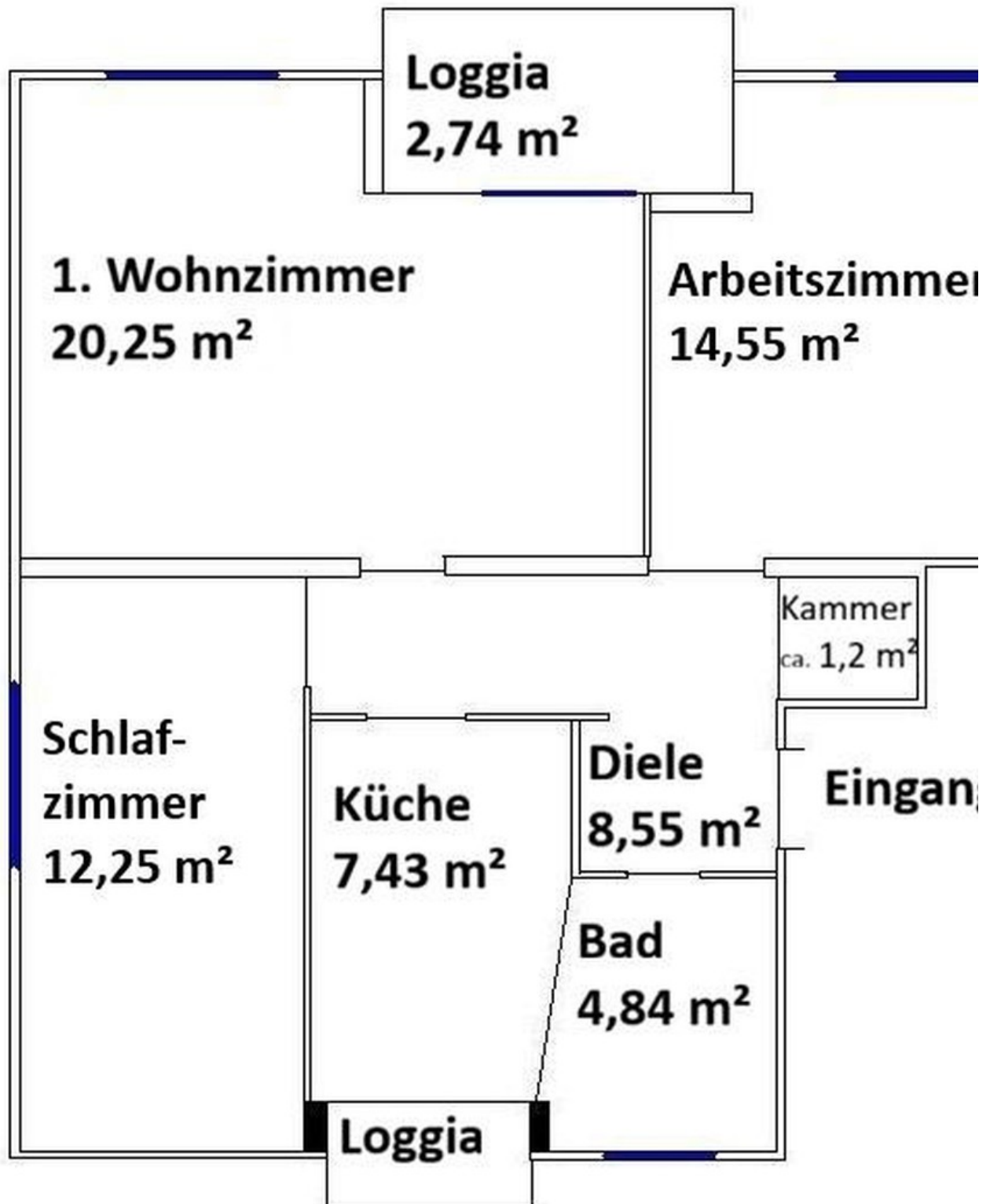
Hausrückseite

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse



Grundriss, ungefähr, leserlich

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

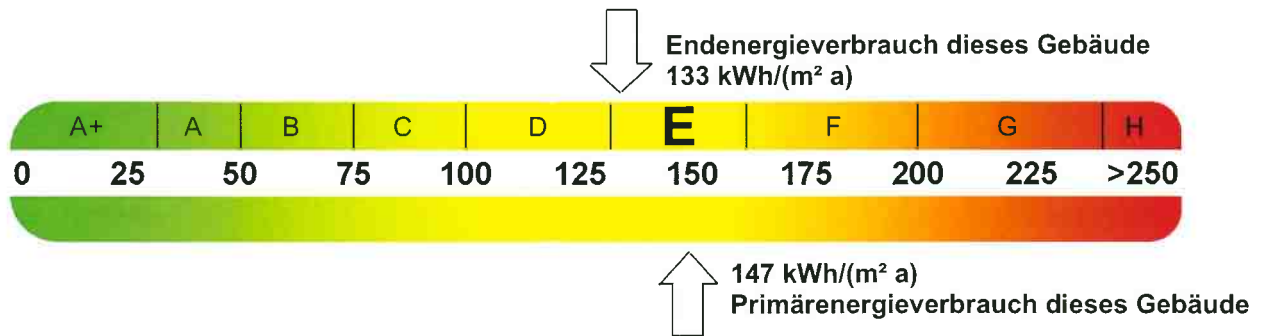
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer² HB-2019-002617085
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch



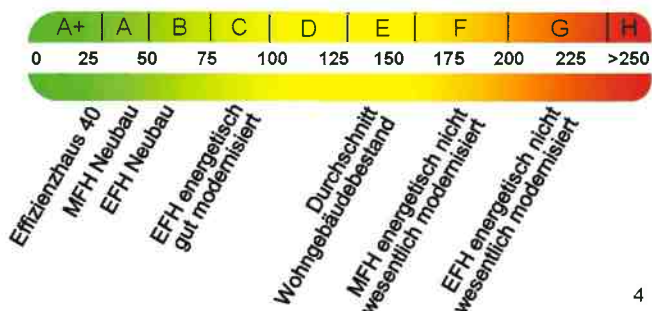
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

133 kWh/(m² a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2015	Erdgas L	1,1	186793,2		186793,2	1,13
01.01.2016	31.12.2016	Erdgas L	1,1	218916,0		218916,0	1,12
01.01.2017	31.12.2017	Erdgas L	1,1	259651,8		259651,8	1,16
01.01.2015	31.12.2017	Warmwasserzuschlag	1,1	133837,9	133837,9		

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.

4

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_N) 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