

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Blumenthal

**Gepflegtes Zweifamilienhaus mit PV-Anlage, Sauna, Doppelgarage in zentraler Lage Bremen-Blumenthal**



Objekt-Nr. OM-447017

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **420.000 €**

Ansprechpartner:  
Peter Stahlbaum

28779 Blumenthal  
Bremen  
Deutschland

Baujahr	1951	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	400,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	4	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	205,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	236,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein sehr gepflegtes Zweifamilienhaus auf einem ca. 400 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Das Haus überzeugt durch seine solide Bauweise, umfangreiche Ausstattung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Eigennutzung mit Vermietung oder Kapitalanlage.

Das Gebäude ist mit einer 16 cm starken Dämmung (Styropor) versehen und verfügt über eine moderne Photovoltaikanlage (10 kW) inklusive 10 kW Speicher.

Alle Fenster im Haus sind mit elektrischen Jalousien ausgestattet.

Der zentrale Eingangsbereich führt in ein Treppenhaus, von dem aus alle Einheiten erreichbar sind:

- Erdgeschosswohnung
- Obergeschosswohnung
- Keller
- ausgebauter Dachboden (separate Treppe)

---

### Aufteilung

Erdgeschosswohnung (ca. 105 m<sup>2</sup>)

- 3 Schlafzimmer
- Wohnzimmer mit Essbereich
- Küche mit Einbauküche
- Gäste-WC mit Urinal & WC (Fenster, hell gefliest)
- Großes Badezimmer mit Dusche, Badewanne & Bidet (Fenster, hell gefliest)
- Decken mit Paneelen & integrierten Spotlights

---

Obergeschosswohnung (ca. 100 m<sup>2</sup>)

- Zugang über Treppenhaus mit Garderobenbereich
  - 2 Schlafzimmer
  - Großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich
  - Küche mit neuer Einbauküche
  - Badezimmer mit Dusche & Fenster (hell gefliest)
  - Dachterrasse
  - Doppelfenster im Wohnzimmer & Schlafzimmer (Wärme- & Schallschutz)
  - Klimaanlage (zentral steuerbar für alle Räume)
-

## Dachboden

- Ausgebaut
  - Gedämmt mit ca. 20 cm Mineralwolle
  - Ideal als Hobby-, Fitness- oder zusätzlicher Nutzraum
- 

## Keller (voll unterkellert)

- Sauna
  - Hauswirtschaftsraum
  - Heizungsraum
  - Abstellräume
  - Großer Raum ideal als Party- oder Hobbykeller
  - Zugang sowohl von innen als auch von außen
- 

## Außenbereich

- Doppelgarage (ca. 31 m<sup>2</sup>) mit gedämmtem elektrischem Rolltor
  - Elektrisches Gartentor
  - Hinterhof mit Grillkamin
  - Eingezäunter Mülltonnenstellplatz
  - Grundstücksgröße ca. 400 m<sup>2</sup>
- 

## Zustand

Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten und laufend instand gehaltenen Zustand.

---

## Energieausweis

Energieausweis vorhanden.

---

## Nutzungsmöglichkeiten

- Mehrgenerationenhaus
- Eigennutzung + Vermietung einer Einheit
- Kapitalanlage mit zwei Wohneinheiten

## **Ausstattung**

✧ Highlights auf einen Blick

- Photovoltaikanlage (10 kW) + 10 kW Speicher
- 16 cm Fassadendämmung
- Elektrische Jalousien im gesamten Haus

- Klimaanlage (OG, fernsteuerbar, Kühl- & Heizfunktion)
- Ausgebauter Dachboden (20 cm gedämmt)
- Vollkeller mit Sauna & Partykeller
- Doppelgarage (ca. 31 m<sup>2</sup>) mit elektrischem Tor
- Zusätzlich elektrisches Gartentor
- Dachterrasse
- Grillkamin im Außenbereich
- Eingezäunter Mülltonnenstellplatz

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich.

Alle Angaben beruhen auf den Informationen des Eigentümers.

## Lage

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage im beliebten Stadtteil Bremen-Blumenthal.

Die Infrastruktur ist hervorragend:

- Bus- und Bahnanbindung fußläufig erreichbar
- Schulen & Kindergärten in unmittelbarer Nähe
- Ärzte & Einkaufsmöglichkeiten bequem zu Fuß erreichbar
- Spielplätze, Polizei & Feuerwehr vor Ort

Zudem liegt die Immobilie wesen- und waldnah und bietet somit ideale Möglichkeiten für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Hausansicht Ost



Hausansicht Nord

# Exposé - Galerie



Hausansicht West

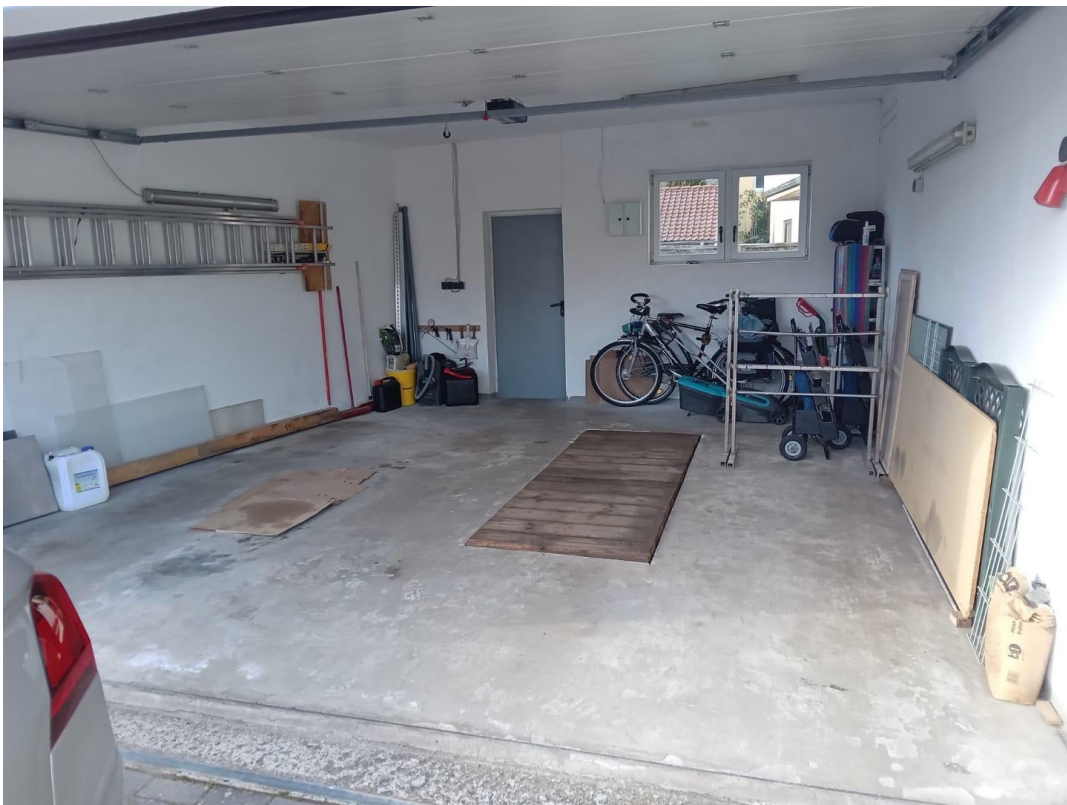


Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Doppelgarage/ Tor



Doppelgarage

# Exposé - Galerie



Grube (Garage)



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Flur (Eingangsbereich) EG



Flur EG

# Exposé - Galerie



Gäste-WC EG



Badezimmer EG



Badezimmer EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Küche mit Essbereich EG

# Exposé - Galerie



Ess- und Wohnzimmer EG



Ess- und Wohnzimmer EG

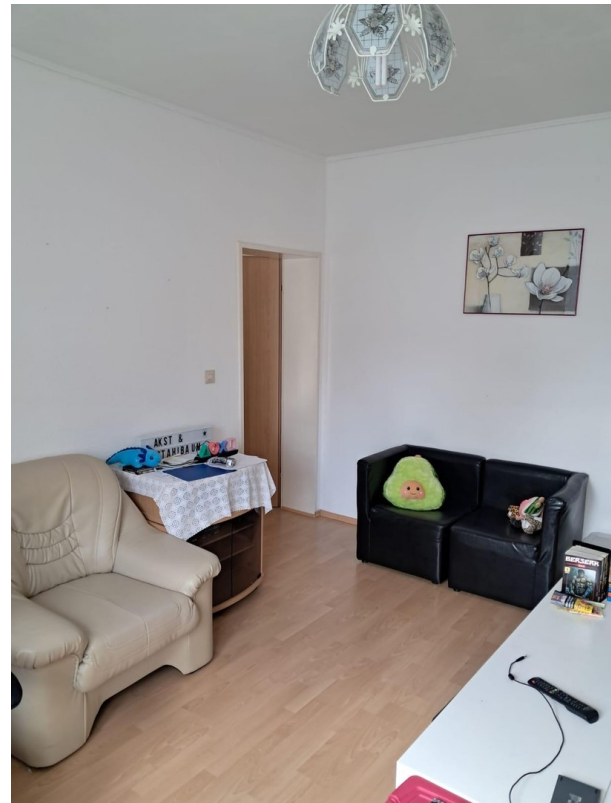
# Exposé - Galerie



Ess- und Wohnzimmer EG



2. Schlafzimmer EG



2. Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



3. Schlafzimmer EG



3. Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



Garderobenbereich 1.OG



Flur 1.OG



Badezimmer 1.OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer 1.OG



1. Schlafzimmer 1.OG

# Exposé - Galerie



2. Schlafzimmer 1.OG



2. Schlafzimmer 1.OG



Ess- und Wohnzimmer 1.OG

# Exposé - Galerie



Ess- und Wohnzimmer 1.OG



Ess- und Wohnzimmer 1.OG

# Exposé - Galerie



Klimaanlage 1.OG



Küche 1.OG



Küche 1.OG

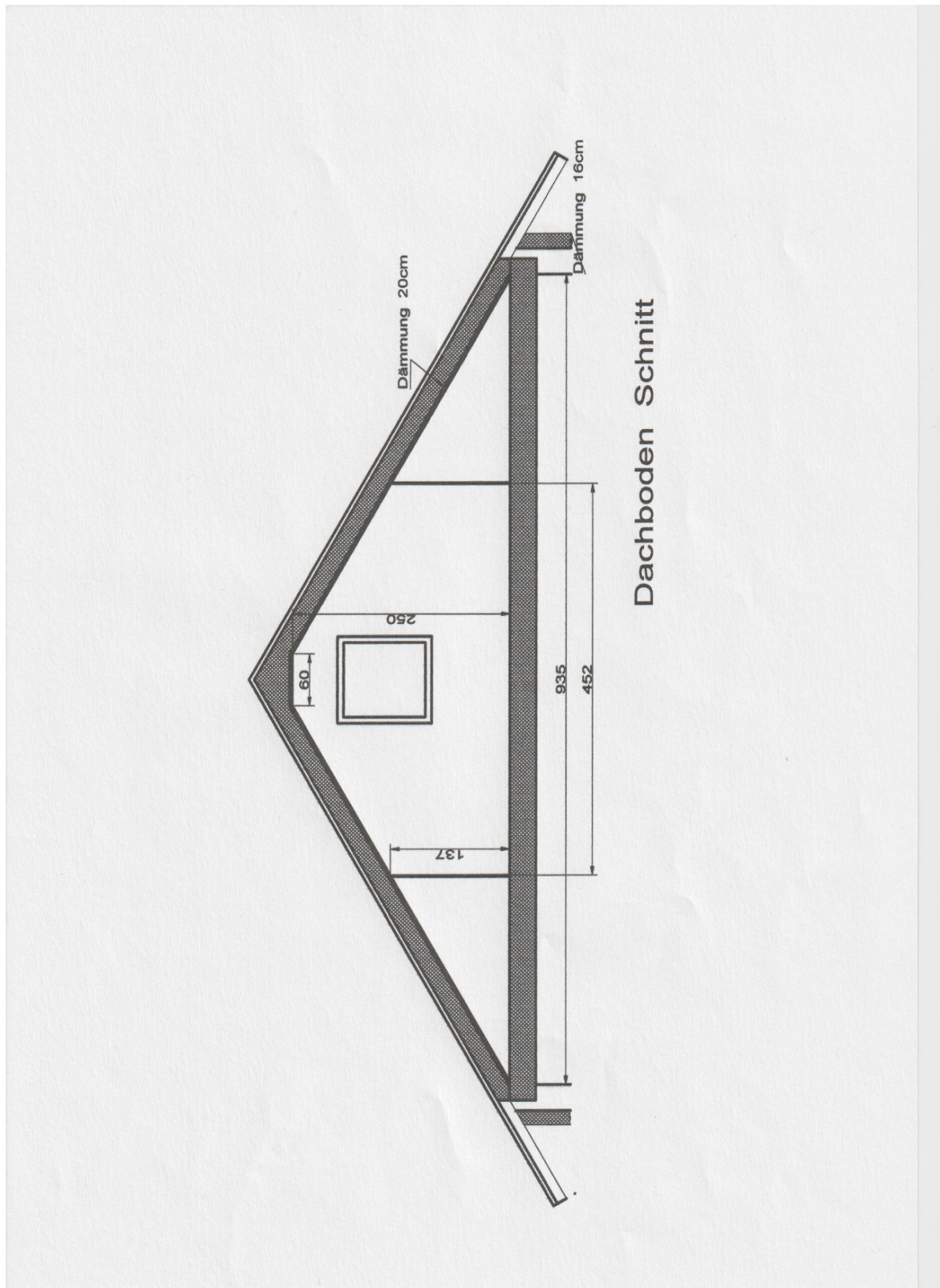
# Exposé - Galerie



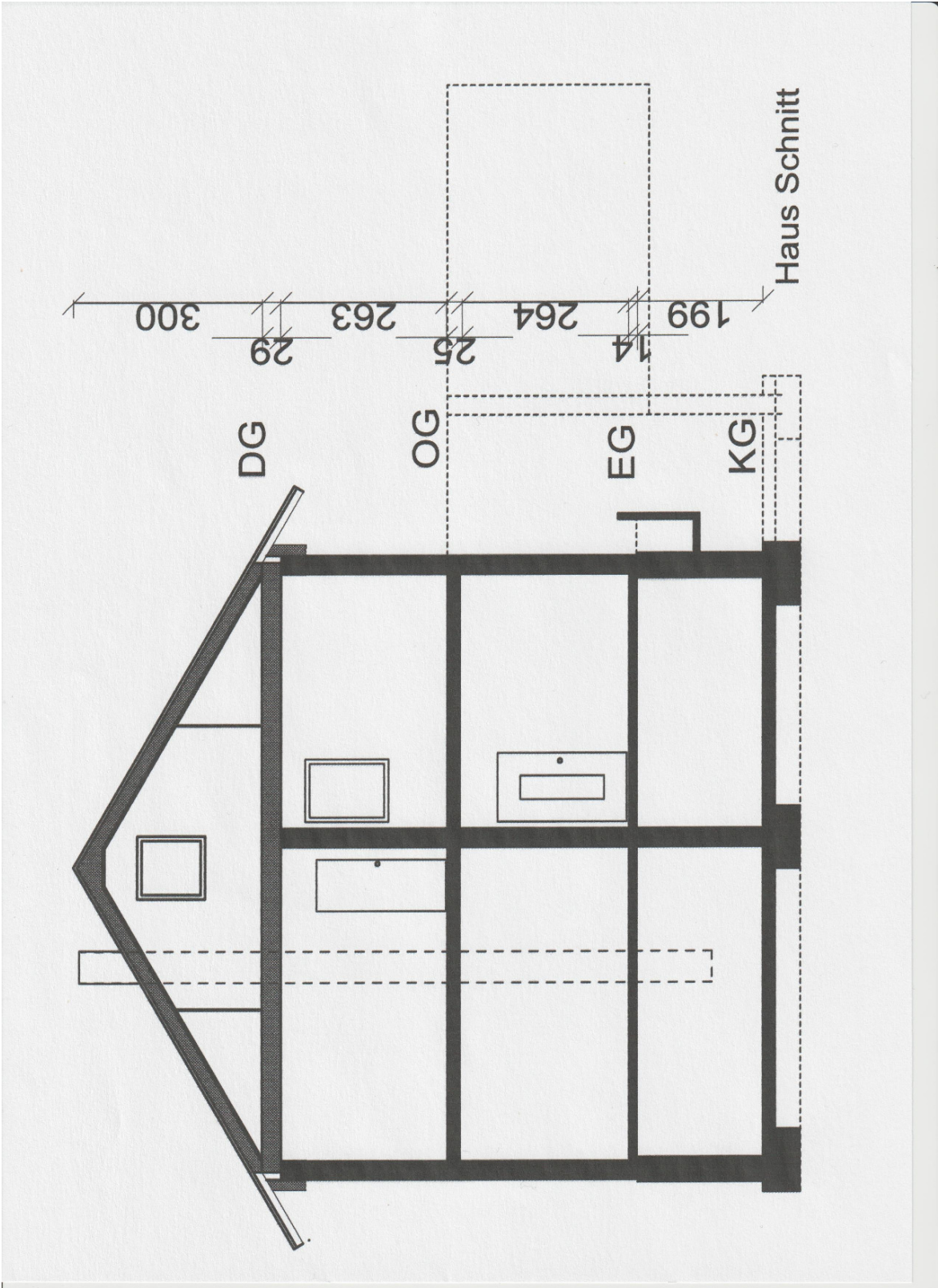
Küche 1.OG



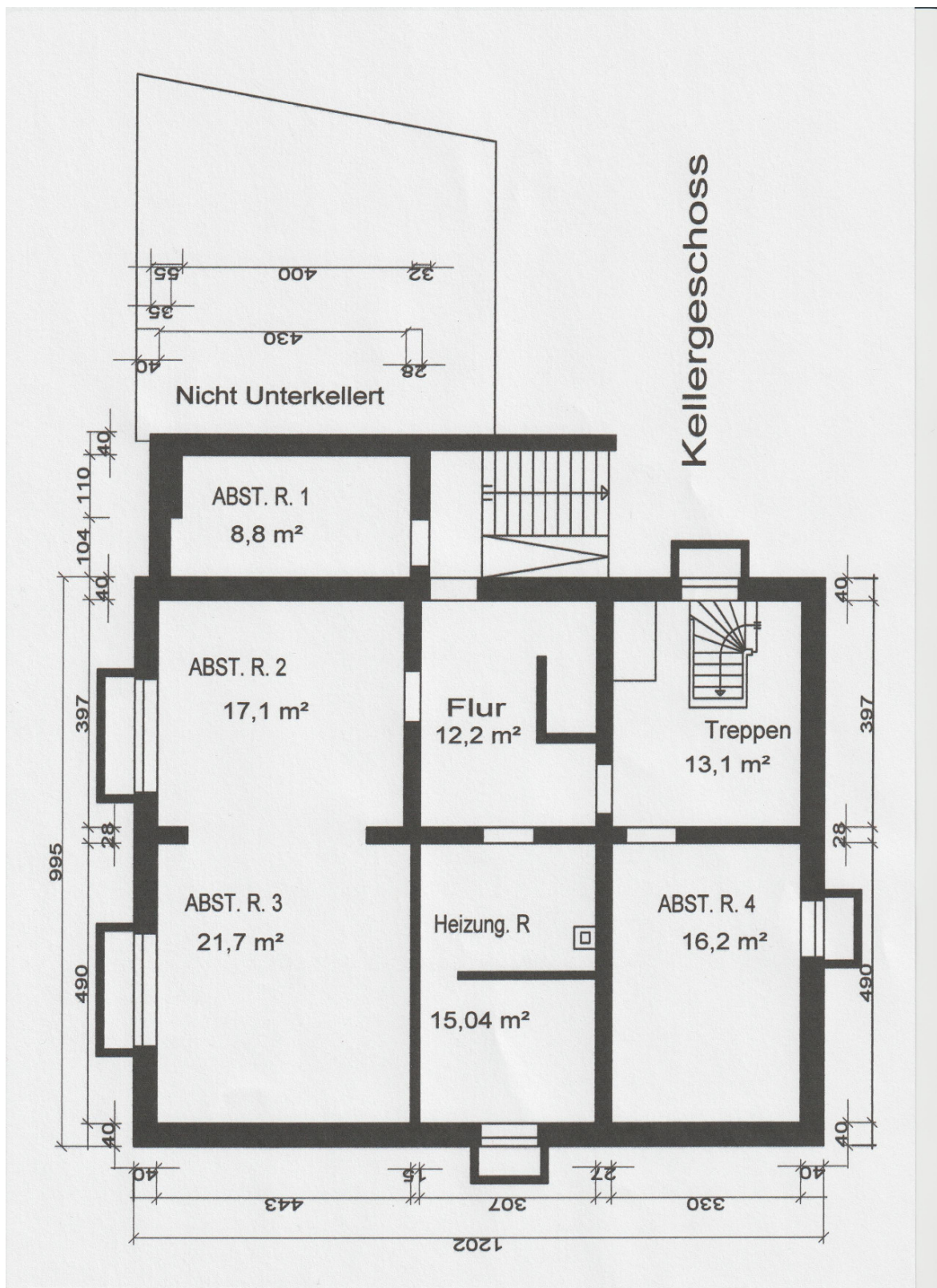
# Exposé - Grundrisse



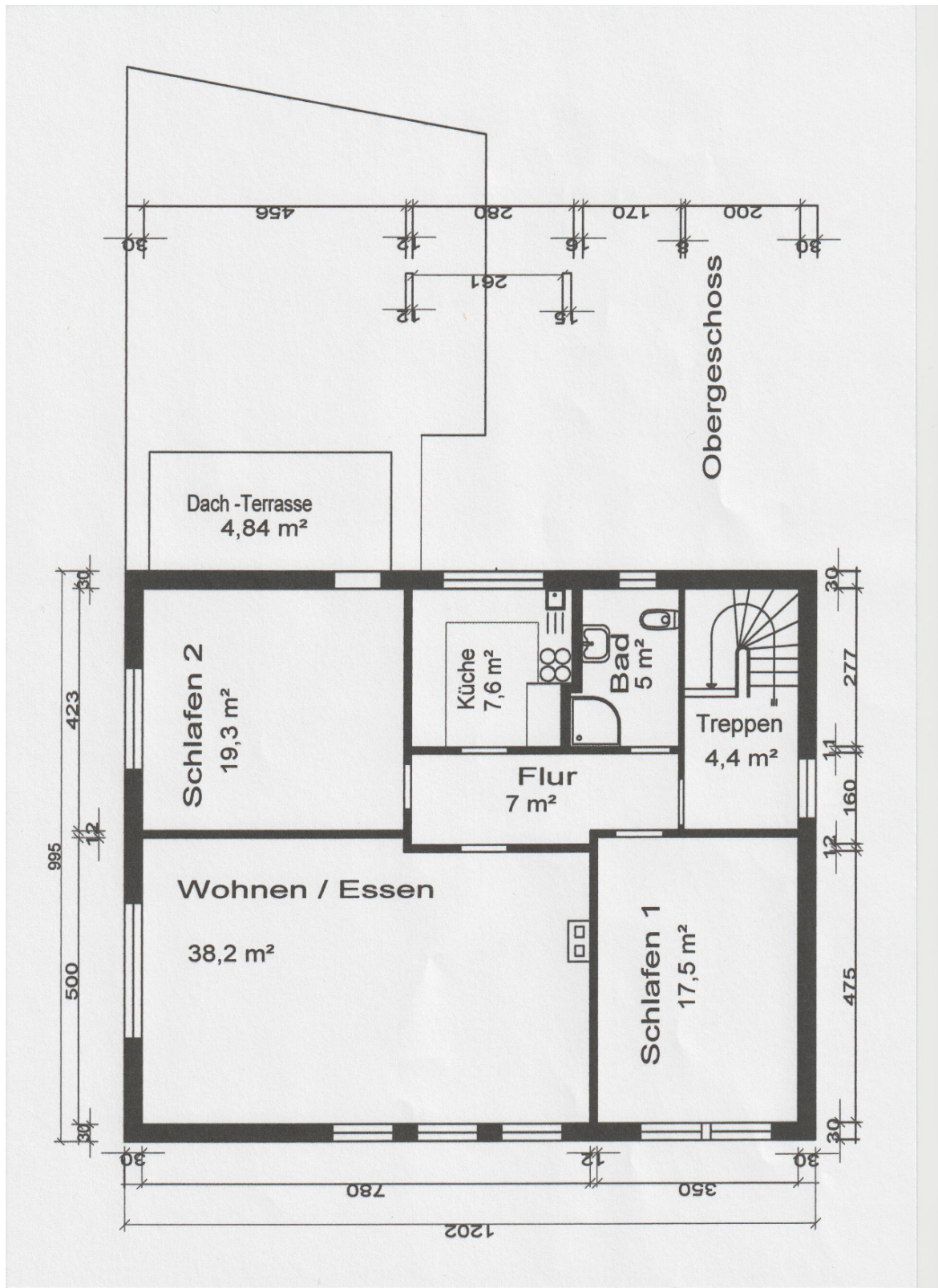
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

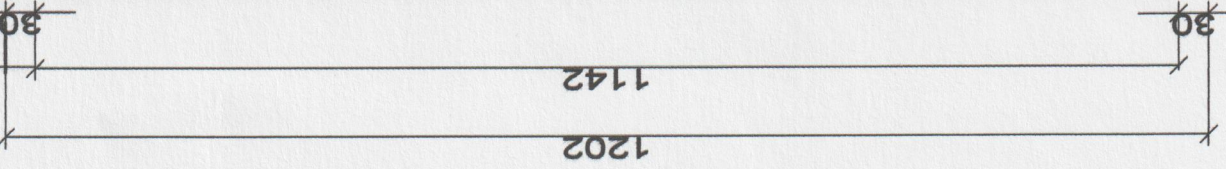
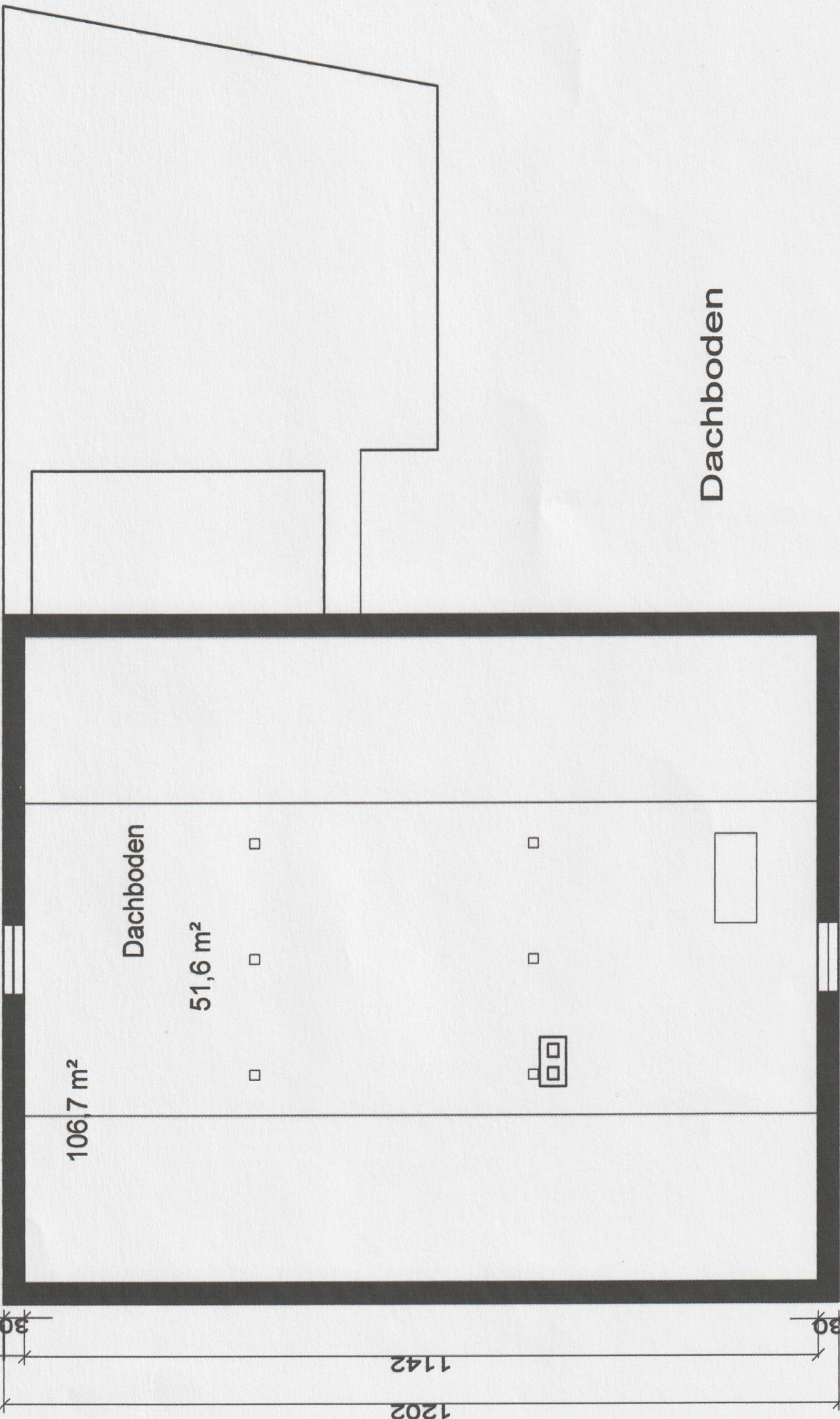
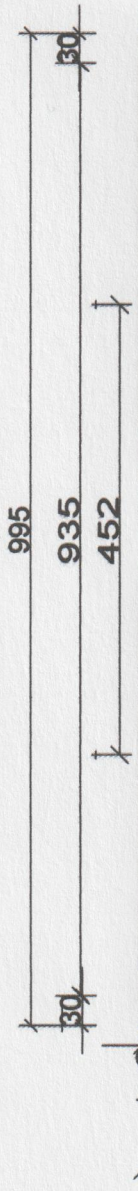


# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.



Dachboden

Dachboden

106,7 m<sup>2</sup>


51,6 m<sup>2</sup>



Posteingang - Vodafone E-Mail x | : Sign-in x | Vertragsunterlagen\_Stahlbaum\_fi x

← ↻ ⓘ Datei | C:/Users/User/Downloads/Vertragsunterlagen\_Stahlbaum\_final.pdf 🔍 ☆ 📌 🌐 🧑 ⋮

☰ | 🗑️ | 📏 | 🗑️ | 🗑️ | 🗑️ | Laut vorlesen - + 🗑️ | 10 von 43 | 🗑️ | 🗑️ | 🔍 | 🗑️ | 🗑️ | 🗑️ | ⚙️



23°C  
Temperatur

Suche

22:29  
11.06.2023