

# Exposé

## Wohnung in Bremen

### Umfassend modernisierte Eigentumswohnung in begehrter Lage



Objekt-Nr. OM-449510

#### Wohnung

Verkauf: **349.000 €**

28325 Bremen  
Bremen  
Deutschland

Baujahr	1996	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Nutzfläche	5,30 m <sup>2</sup>	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	241 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive Eigentumswohnung in Bremen-Oberneuland überzeugt durch ein stimmiges Zusammenspiel aus moderner Ausstattung, lichtdurchfluteten Räumen und einem durchdachten Grundriss. Die rund ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche bieten komfortables Wohnen in einem stilvollen Umfeld.

Im Mittelpunkt der Wohnung steht der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch seine außergewöhnliche Raumbestaltung sofort ins Auge fällt. Ein architektonisches Runderlement verleiht dem Raum eine besondere Dynamik und schafft eine offene, einladende Wohnatmosphäre. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen das helle und freundliche Ambiente.

Die Wohnung verfügt über zwei vielseitig nutzbare Zimmer, die sich ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer eignen. Das modern gestaltete Badezimmer besticht durch hochwertige Materialien und eine besonders präzise Fliesenverarbeitung, die dem Raum eine elegante und hochwertige Wirkung verleiht.

Für ein angenehmes Wohngefühl sorgt der durchgehend verlegte Fußboden, der den Räumen eine warme und harmonische Ausstrahlung gibt. Ergänzt wird der Wohnkomfort durch eine Fußbodenheizung, die in den Räumen für eine gleichmäßige Wärme sorgt. Dezentle Deckenspots setzen zusätzliche Akzente und sorgen für eine moderne Beleuchtung.

Auch die Einbauküche fügt sich perfekt in das Gesamtbild der Wohnung ein. Sie ist mit modernen Geräten ausgestattet und bietet zusätzliche Extras wie einen integrierten Weinkühlschrank sowie eine integrierte Waschmaschine, die den Alltag besonders komfortabel gestalten.

Zur Wohnung gehören zwei Außenstellplätze. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, zusätzlich einen Tiefgaragenstellplatz zu erwerben. Die Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, moderner Ausstattung und der ruhigen, gefragten Lage in Oberneuland macht diese Wohnung zu einer idealen Wahl für Käufer, die Wert auf ein stilvolles Zuhause mit hohem Wohnkomfort legen.

## Ausstattung

Ausstattung im Überblick

- Erstbezug nach umfassender Modernisierung im Jahr 2025
- Ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit durchdachter Raumaufteilung
- Zwei flexibel nutzbare Zimmer, ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit architektonisch besonderem Runderlement
- Helle Räume durch eine vorteilhafte Ausrichtung und sehr gute Lichtverhältnisse
- Balkon mit angenehmer Ausrichtung für entspannte Stunden im Freien
- Duschbad modern gestaltet mit hochwertiger Ausstattung
- Präzise verarbeitete Fliesen mit Gehrungsschnitt als besonderes Designelement
- Neue, moderne Einbauküche
- Integrierter Weinkühlschrank
- Eingebaute Waschmaschine & weitere Ausstattungsmerkmale
- Hochwertiger Laminatboden in sämtlichen Wohnräumen
- Komfortable Fußbodenheizung
- Stilvolle Deckenspots in allen Räumen für eine angenehme Beleuchtung

- Zwei Außenstellplätze im Kaufpreis enthalten
- Tiefgaragenstellplatz (kann optional erworben werden)
- Kellerraum
- Fahrradkeller

Energieausweis: liegt vor

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Energieausweis: Ausstellungsdatum 18.10.2023

Erstellungsdatum: ab 1. Mai 2014

Energieausweis: gültig bis 17.10.2033

Energieverbrauchskennwert: 78,90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energieverbrauch für Warmwasser enthalten: Ja

Heizungsart: Zentralheizung

Wesentlicher Energieträger: Fernwärme

Energieeffizienzklasse: C

Heizkosten in Nebenkosten enthalten: Ja

Nebenkosten: 212,77 €

Hausgeld/Monat: 241,18 €

Instandhaltungsrücklage: 38.442,03 €

Nicht umlegbare Kosten 28,41 €

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

## Lage

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	78,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Duschbad



Duschbad

# Exposé - Galerie



WC



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Büro / Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Büro / Kinderzimmer



Büro / Kinderzimmer

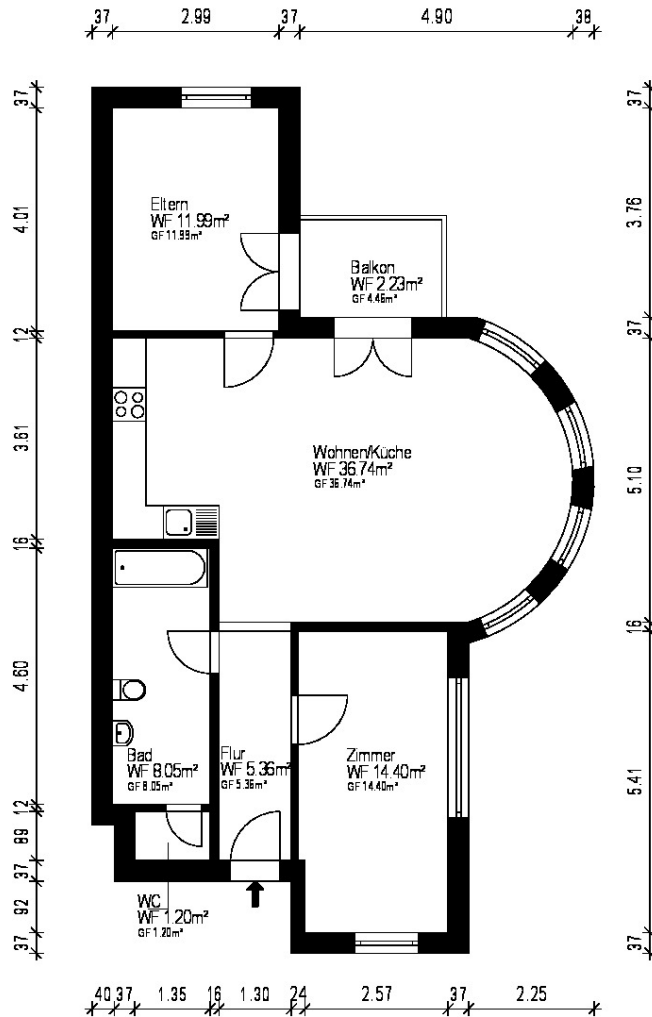
# Exposé - Galerie



Balkon

# Exposé - Grundrisse

Erstellt von: 1000hands AG - Hussitenstraße 92 - 13356 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 809 846 23



Gebäude	ETW		
Ort/Strasse	28325 Bremen, Rockwinkeler Landstraße 108		
Planinhalt	1. Obergeschoss		
Maßstab	1:100/A4	Datum	17.03.2026
Objekt-Nr.	WE06	Plan-Nr.	1

