

Exposé

Wohnung in Bremen

3-Zimmer-WG in Bremen-Findorff, modernisiert, ab sofort, 2 Zimmer möbliert / 1 Zimmer leer



Objekt-Nr. OM-454215

Wohnung

Vermietung: **350 € + NK**

Ansprechpartner:
Tetje Hilken

Würzburger Straße 96
28215 Bremen
Bremen
Deutschland

Baujahr	1936	Mietsicherheit	700 €
Etagen	1	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	71,00 m ²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	5,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	80 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung im 1. Obergeschoss umfasst rund 71 m² Wohnfläche und ist hell, freundlich und durchdacht geschnitten. Drei nahezu gleich große Zimmer, eine geräumige Küche mit Balkonzugang, ein modernes Bad und ein großzügiger Flur als zentraler Verteiler machen die Wohnung perfekt für eine 3er-WG. Jedes Zimmer hat sein eigenes großes Fenster, ist hell und ruhig zur Hofseite oder zur Straße ausgerichtet.

****Die drei Zimmer im Detail:****

- Zimmer 1, ca. 15,8 m², teilmöbliert (Kaltmiete 360 €)

Helles Zimmer mit großem Fenster, Deckenspots und Vinyl-Boden. Vollständig eingerichtet mit modernem Boxspringbett (140×200 cm) inklusive Lattenrost und Stauraum, geräumigem Kleiderschrank mit Schiebetür, Bücherregal, Schreibtisch mit Stuhl und Schreibtischlampe, Wandregal als Nachttisch sowie weichem Teppich. Direkt einzugsfertig: Koffer auspacken, fertig.

- Zimmer 2, ca. 15 m², teilmöbliert (Kaltmiete 350 €)

Helles Zimmer mit großem Fenster, Deckenspots und Vinyl-Boden. Möbliert mit Boxspringbett (140×200 cm) inkl. Lattenrost und Stauraum, Kommode, Schreibtisch mit Stuhl und Lampe, Wandregal als Nachttisch und Teppich. Genug Raum für eigene Akzente wie Bücherregal oder zusätzlichen Stauraum nach Wunsch.

- Zimmer 3, ca. 16 m², unmöbliert (Kaltmiete 340 €)

Das größte Zimmer der Wohnung, südlich ausgerichtet und damit den ganzen Tag über sonnig. Großes Fenster, neutrale weiße Wände, hochwertiger Vinyl-Boden. Komplette leer, ideal für Mieter, die ihr Zimmer mit eigenen Möbeln gestalten möchten.

****Highlights der Wohnung:****

- Modernes Bad mit ebenerdiger Glasdusche, Wand-WC, breitem Waschtisch mit Unterschrank, beleuchtetem Spiegelschrank und Handtuchheizkörper
- Voll ausgestattete Einbauküche mit Ceran-Kochfeld, Backofen, Dunstabzugshaube, viel Stauraum
- Eigener Balkon, direkt an der Küchen, mit Blick auf den Bremer Fernsehturm und ins Grüne
- Laminat-Böden in Holzoptik in allen Räumen
- Dimmbare Deckenspots in Wohnzimmer und Schlafzimmer
- Eigene Etagenheizung im Keller des Hauses
- Schnelles Internet inklusive (WLAN über das gesamte Haus, in der Pauschale enthalten)
- Eigenen separaten Kellerraum
- Waschmaschinen Anschluss im Gemeinschaftskeller

Ausstattung

Die Nebenkostenpauschale (80 € pro Mieter) deckt alle Nebenkosten ab: Heizung, Warmwasser, Wasser, Abwasser, Müll, Grundsteuer, Gebäudeversicherung, Allgmeinstrom, Internet/WLAN inklusive. Eine separate Nebenkostenabrechnung erfolgt nicht. Strom für die Wohnung läuft über einen gemeinsamen Stromzähler und wird von der WG selbst direkt mit dem Versorger abgerechnet.

****Wichtigste Fakten auf einen Blick:****

- Adresse: Würzburger Straße 96, 28215 Bremen-Findorff

- Etage: 1. Obergeschoss
- Wohnfläche gesamt: ca. 71 m²
- Zimmerzahl: 3 (alle ca. 15 bis 16 m²)
- Baujahr: 1936, modernisiert
- Heizung: Gas-Zentralheizung
- Boden: Vinyl in Holzoptik
- Bad: modernisiert mit ebenerdiger Dusche, Tageslicht
- Küche: voll ausgestattete Einbauküche mit Balkonzugang
- Balkon: ja, von der Küche aus erreichbar
- Internet: schnelles WLAN inklusive (in NK-Pauschale)
- Kautio: 2 Monatskaltmieten pro Mieter
- Mindestmietzeit: 6 Monate
- Bezugfertig: ab sofort
- Mietvertrag: 3 Einzelmietverträge (eigener Vertrag pro Mieter)
- Zielgruppe: Studierende, Auszubildende, Berufseinsteiger
- Bei Studenten: Bürgschaft eines Elternteils erforderlich
- Haustiere: nach interner Absprache der WG
- Nachmieter: WG schlägt Kandidaten selbst vor, Vermieter prüft Bonität

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Sonstiges

Vermietung durch:

Herrn Tetje Hilken

Hilken Immobilien

Lage

Die Wohnung liegt im beliebten Bremer Stadtteil Findorff, einem der lebendigsten und vielseitigsten Quartiere der Stadt. Findorff vereint urbanes Flair mit grüner Naturnähe: der Bürgerpark mit seinen Wäldern, Wiesen und Cafés ist in wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso die Findorffer Straße mit ihrer dichten Auswahl an Bäckereien, Cafés, Bars, Wochenmarkt und kleinen Läden.

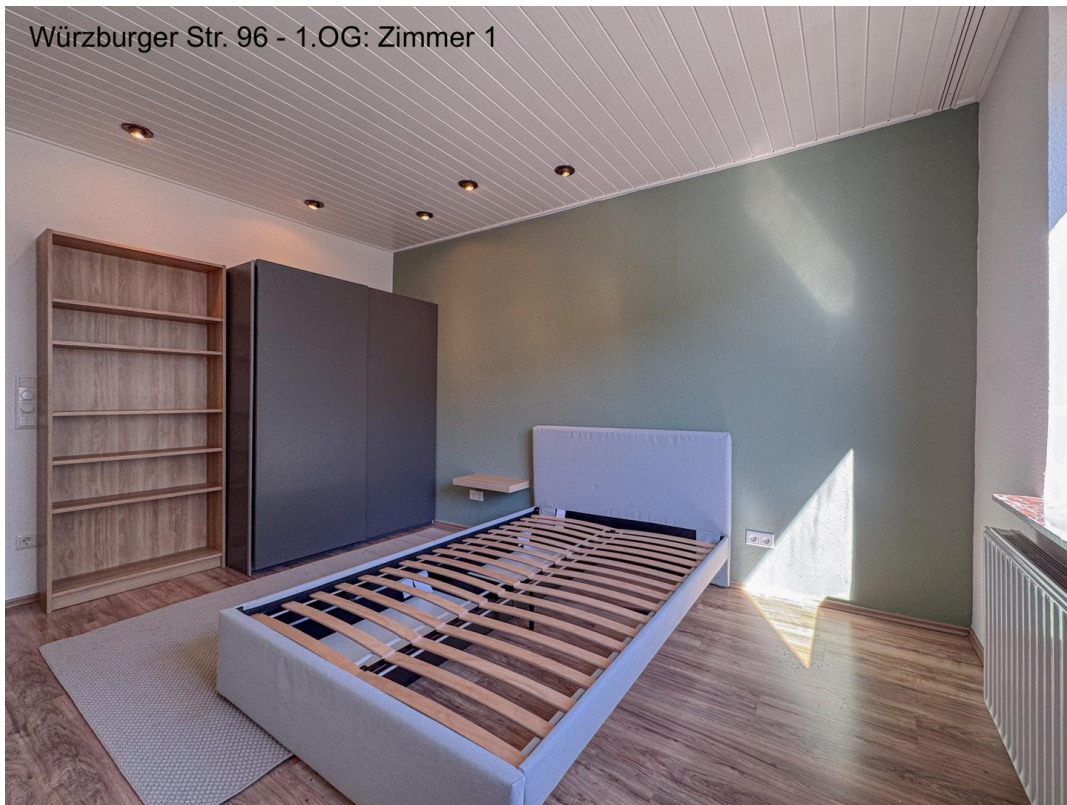
Der Bremer Hauptbahnhof liegt rund 1,2 km entfernt und ist fußläufig oder mit dem Rad in 5 bis 10 Minuten erreichbar. Von dort fahren regelmäßig Züge in alle Richtungen, ideal für Pendler. Die Universität Bremen erreichst du mit Tram (Linie 6) oder Rad in unter 15 Minuten. Das Stadtzentrum mit Schlachte, Marktplatz und Schnoor ist 10 Minuten mit dem Rad entfernt.

Auch der Alltag ist hier komfortabel organisiert: REWE, Aldi, Lidl, Drogerie, Apotheken und Ärzte sind alle in 5 Gehminuten zu Fuß erreichbar. Findorff gilt seit Jahren als Top-Stadtteil für Studenten, junge Berufstätige und Familien.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3

Exposé - Galerie



Zimmer 3



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Balkon

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie

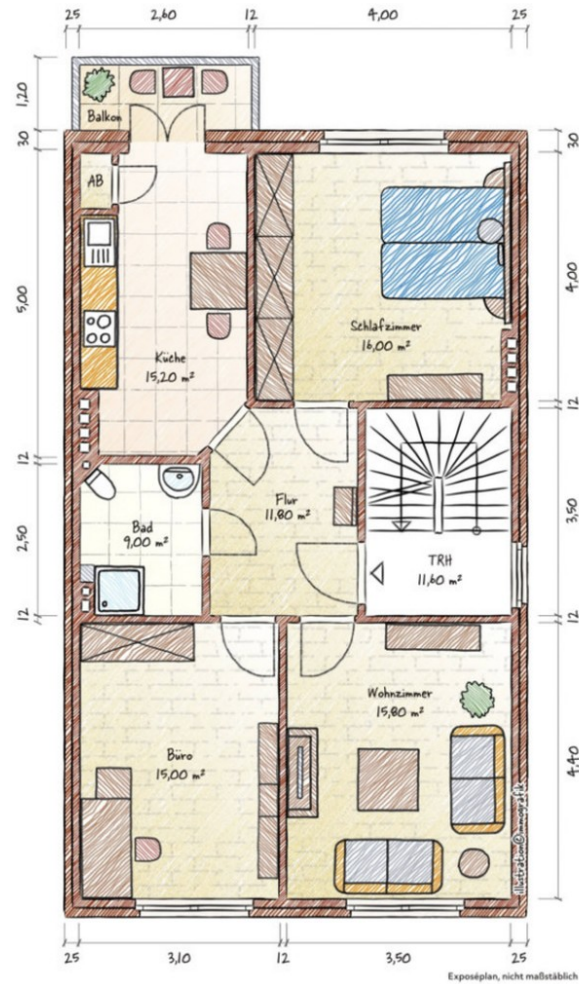


Flur



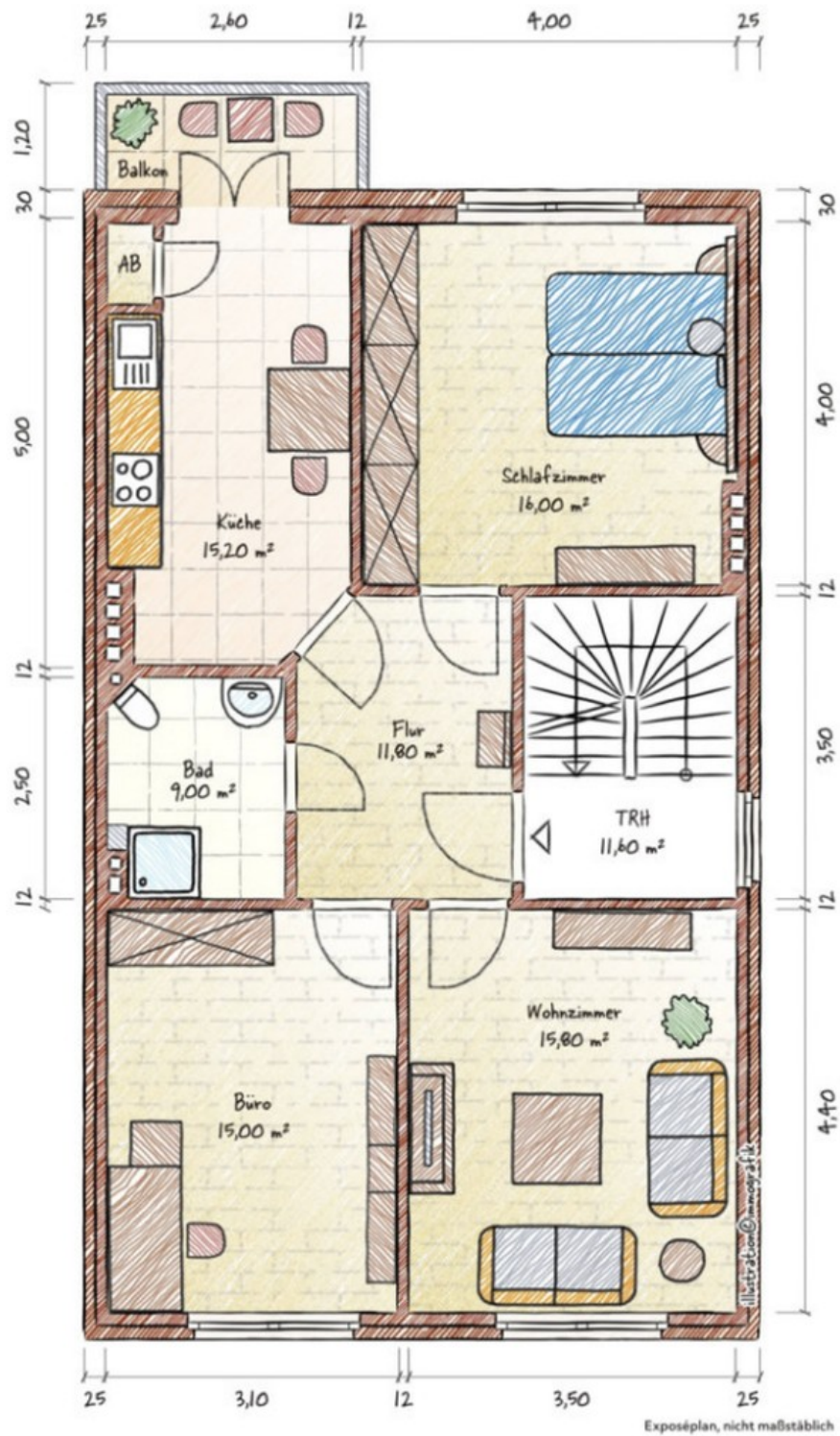
Außenansicht

Exposé - Galerie



Grundriss

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 25.08.2034

Registriernummer: HB-2024-005286041

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienreihenmittelhaus		
Adresse	Würzburger Straße 96 28215 Bremen		
Gebäudeteil ²	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1936		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2010 2017 2021		
Anzahl der Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A _N)	207,7 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien ³	Art: keine	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Gebäudeenergieberater (HWK)

Heinrich Brand
Energieberatungen
Up*n Kamp 2
28790 Schwanewede

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 26.08.2024

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

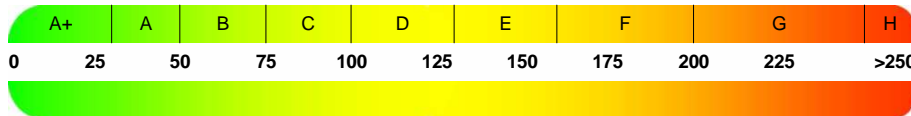
Registriernummer:

HB-2024-005286041

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



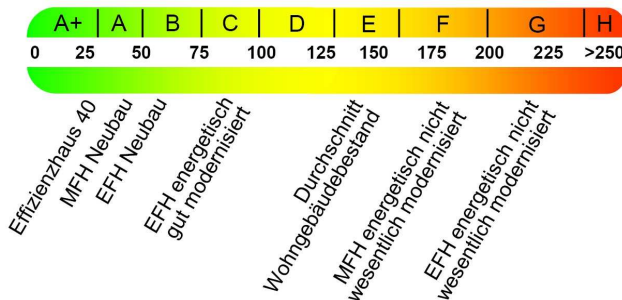
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch 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 gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

HB-2024-005286041

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Allgemein	Es ist zu prüfen, ob zusätzliche Dämmmaßnahmen ausgeführt werden können. Es ist zu prüfen, ob der Einsatz erneuerbarer Energien möglich ist. Es ist zu prüfen, ob die Anlagentechnik optimiert werden kann.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Heinrich Brand, Energieberatungen, Energieberater (HWK)
Up*n Kamp 2, 28790 Schwanewede

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises