

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Bremerhaven

**Exklusive Citywohnung 3 Zi.+ 1 Mansardenzimmer -  
bezugsfertig und provisionsfrei!**



Objekt-Nr. **OM-457230**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **159.800 €**

Ansprechpartner:  
Marvin Schwiers-Boddien

27568 Bremerhaven  
Bremen  
Deutschland

|                       |                      |              |                |
|-----------------------|----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr               | 1959                 | Übernahme    | sofort         |
| Etagen                | 3                    | Zustand      | renoviert      |
| Zimmer                | 3,00                 | Schlafzimmer | 1              |
| Wohnfläche            | 67,98 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 1              |
| Nutzfläche            | 22,04 m <sup>2</sup> | Etage        | Erdgeschoss    |
| Energieträger         | Gas                  | Garagen      | 1              |
| Preis Garage/Stellpl. | 24.999 €             | Heizung      | Zentralheizung |
| Hausgeld mtl.         | 287 €                |              |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante Erdgeschosswohnung in der Bremerhavener City überzeugt mit

ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer durchdachten Raumaufteilung. Drei helle Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.

Ein besonderes Highlight sind die zwei Balkone, die zum Entspannen einladen – perfekt für den morgendlichen Kaffee oder ruhige Abendstunden in angenehmer Atmosphäre.

Zusätzlich steht dir ein ausgebauter Dachzimmer zur Verfügung, das sich ideal als Homeoffice, Hobbyraum oder persönlicher Rückzugsort nutzen lässt – ein echter Mehrwert, der zusätzliche Flexibilität schafft.

Das Tageslicht-Duschbad mit Fenster sorgt für eine freundliche und gut belüftete Umgebung. Eine Garage mit elektrischem Rolltor bietet zusätzlichen Komfort.

Ein Zuhause, das urbanes Leben, kurze Wege und zusätzlichen Raum für individuelle Nutzung perfekt verbindet.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde 2026 aufwändig renoviert und das beinhaltet:

- Erneuerung der kompletten Elektrik bis zur Hauptverteilung
- Neue Türen
- Neue Böden in Eiche Optik (Vinyl Belag)
- frische Wände
- Das Badezimmer wurden komplett renoviert mit neuen Armaturen und neuer Keramik
- Der Dachboden wurde in einen zusätzlichen Raum renoviert.
- Eine neue Wohnungseingangstür wurde eingebaut

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Duschbad

## Sonstiges

Die Wohnung wird ohne Einrichtungsgegenstände und Küche angeboten.

Zusätzlich kann noch eine Garage mit elektrischem Rolltor auf dem Gelände für 24.999 EUR mit erworben werden.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im zentralen Stadtteil Bremerhaven-Mitte genau gegenüber von der großen Kirche, dem urbanen Herz der Stadt. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sind bequem fußläufig erreichbar und unterstreichen die Attraktivität der Lage.

Auch die Infrastruktur überzeugt: Supermärkte, Apotheken, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine hohe Alltagstauglichkeit.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut – Buslinien verbinden die Innenstadt schnell und unkompliziert mit dem Hauptbahnhof und weiteren Stadtteilen.

Mit dem Auto profitierst du von einer zügigen Erreichbarkeit der A27 (Richtung Bremen & Cuxhaven) sowie wichtiger Verkehrsachsen – ideal für Pendler.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 139,86 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | D                             |

## Exposé - Galerie



Vorderansicht

# Exposé - Galerie



Eingang / Flur



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon 1 / Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Küche



Balkon 2 / Küche

# Exposé - Galerie

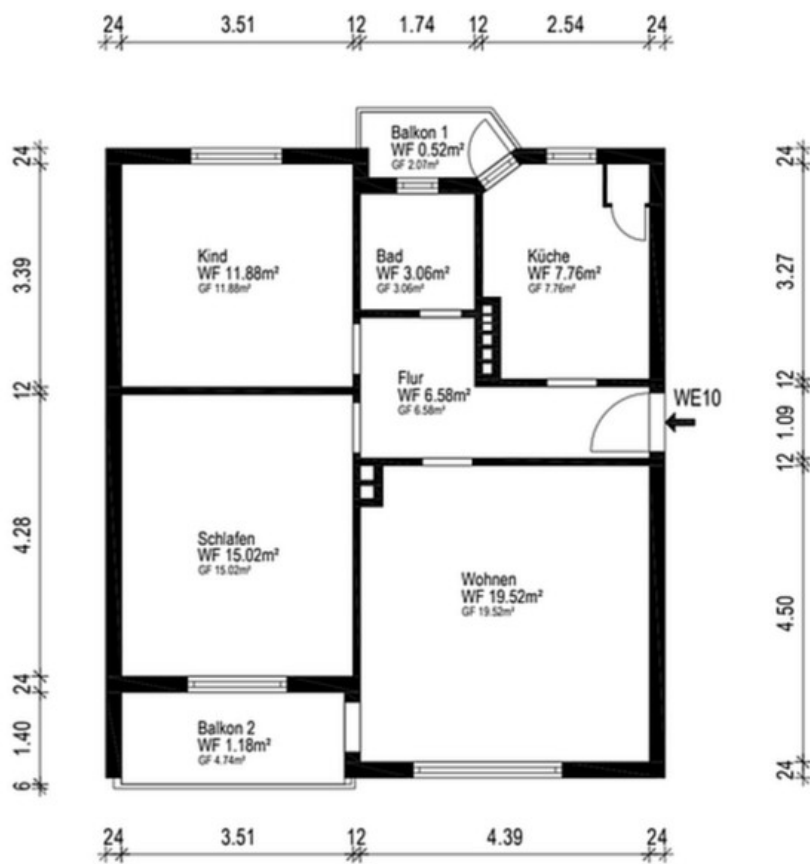


Duschbad



Mansardenzimmer

# Exposé - Grundrisse



Gebäude ETW



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

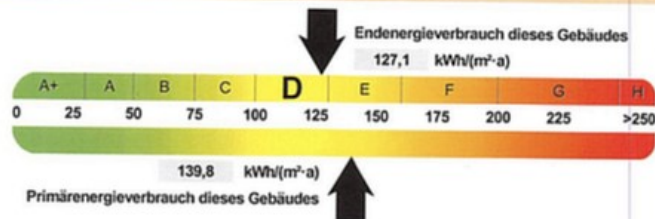
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer<sup>2</sup>

HB-2018-001790316

3

### Energieverbrauch



### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

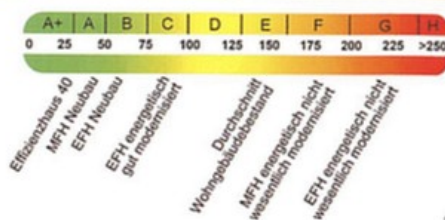
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

127,1 kWh/(m²-a)

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum   |            | Energieträger <sup>3</sup> | Primär-<br>energie-<br>faktor- | Energieverbrauch<br>[kWh] | Anteil<br>Warmwasser<br>[kWh] | Anteil Heizung<br>[kWh] | Klima-<br>faktor |
|------------|------------|----------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------|------------------|
| von        | bis        |                            |                                |                           |                               |                         |                  |
| 01.01.2014 | 31.12.2016 | Erdgas LL                  | 1,10                           | 161011                    | —                             | 161011                  | 1,11             |
|            |            |                            |                                |                           |                               |                         |                  |
|            |            |                            |                                |                           |                               |                         |                  |
|            |            |                            |                                |                           |                               |                         |                  |
|            |            |                            |                                |                           |                               |                         |                  |

### Vergleichswerte Endenergie



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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

### 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus