

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Bremen

### Renovierte 3-Zimmer Wohnung mit Terrasse im Erdgeschoss



Objekt-Nr. **OM-459144**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **199.000 €**

28207 Bremen  
Bremen  
Deutschland

Baujahr	1951	Hausgeld mtl.	232 €
Etagen	4	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	77,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig renovierte 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Bremen-Hastedt überzeugt durch die gelungene Kombination aus modernem Wohnkomfort, attraktiver Lage und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt von privat.

Auf ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung einen durchdachten Grundriss mit großzügigem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse, einem weiteren Zimmer ideal als Büro oder Esszimmer, einer separaten Küche inklusive neuer Einbauküche sowie einem modernen Badezimmer mit bodengleicher Dusche.

Die hellen und optimal geschnittenen Räume schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Tageslicht. Ein eigener Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Waschraum runden das Angebot sinnvoll ab.

Im Zuge der umfangreichen Renovierung wurde die Wohnung technisch und optisch auf einen modernen Stand gebracht. Sämtliche Wände und Decken wurden neu tapeziert und gestrichen, die Elektrik umfassend erneuert sowie das Badezimmer modernisiert und neu gefliest. Zusätzlich wurde die Wohnzimmerdecke gedämmt, wodurch sowohl der Wohnkomfort als auch die Energieeffizienz verbessert wurden.

Zur weiteren Optimierung der Energieeffizienz des Gebäudes wurde im Jahr 2026 eine neue Gaszentralheizung installiert. Dadurch konnte die Immobilie mit der Energieeffizienzklasse C bewertet werden.

Auch die Wohnanlage selbst wurde kürzlich aufgewertet: Die Fassaden des Hauses wurden neu gestrichen und im Treppenhaus eine moderne Beleuchtung installiert. Zudem zahlt der aktuelle Eigentümer eine Sonderumlage in die Instandhaltungsrücklage ein, sodass innerhalb der Eigentümergemeinschaft bereits eine solide finanzielle Basis vorhanden ist.

Die über das Schlafzimmer erreichbare Terrasse wird zusätzlich durch einen neuen Sichtschutz von der gemeinschaftlichen Terrasse getrennt und bietet einen angenehmen Rückzugsort im Freien.

Dank der attraktiven Aufteilung eignet sich die Wohnung sowohl ideal für Eigennutzer als auch als interessante Kapitalanlage. Auf Wunsch kann kurzfristig eine Neuvermietung zu einer Kaltmiete von ca. 10.680 € p.a. erfolgen. Gerne unterstützen wir bei der Suche nach passenden und solventen Mietern.

## Ausstattung

Im Hinblick auf die hochwertige Ausstattung und die umfassend ausgeführten Renovierungsmaßnahmen möchte ich auf folgendes hinweisen:

- Neue Gaszentralheizung (2026)
- Umfassend modernisierte Elektrik
- Modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- Neue Einbauküche
- Gedämmte Wohnzimmerdecke zur Verbesserung der Energieeffizienz
- Umfangreiche Maler- und Renovierungsarbeiten
- Neu gestrichene Fassaden
- Moderne Beleuchtung im Treppenhaus
- Eigene Terrasse mit Sichtschutz
- Kellerraum und gemeinschaftlicher Waschraum

- Provisionsfreier Verkauf von privat

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Einbauküche

## Sonstiges

Das voraussichtliche Hausgeld der Wohnung beträgt ca. 232,00 €, davon:

- 143,00 € umlagefähig
- 55,00 € nicht umlagefähig
- 35,00 € Rücklagenzuführung

## Lage

Das gepflegte 8-Parteien-Haus befindet sich in ruhiger Wohnlage in der Föhrenstraße in Bremen-Hastedt. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend; auch die Bremer Innenstadt sowie die A27 sind schnell erreichbar.

Parks, Sportvereine und die nahegelegene Weser bieten zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage und guter Infrastruktur sorgt für eine hohe Lebensqualität sowie eine nachhaltige Vermietbarkeit der Immobilie.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	86,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

