

Exposé

Wohnung in Bremen

Wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung mit Garage, Balkon, Keller und Badewanne



Objekt-Nr. OM-460552

Wohnung

Verkauf: **270.000 €**

Ansprechpartner:
A. Nienstedt

28201 Bremen
Bremen
Deutschland

Baujahr	1989	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	61,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	360 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einziehen – Wohlfühlen – Genießen

Willkommen in der Yorckstraße im charmanten Stadtteil Buntentor in Bremen. Diese stilvolle Wohnung bietet die ideale Wohnumgebung für Singles, Paare oder auch kleine Familien, die eine Kombination aus modernem Komfort und hervorragender Erreichbarkeit schätzen.

Mit einer Gesamtfläche von 61 m² verteilt sich die interessant geschnittene Wohnung auf drei ansprechende Räume, die viel Platz für individuelles Wohnen bieten, sowie einer kleinen Küche und Bad. Die Wohnung selbst befindet sich im zweiten Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses, das 1989 errichtet wurde, und die Fassade an den Stil der schicken Altbremer Häuser in der unmittelbaren Umgebung angepasst wurde.

Durch die Kombination von Besonderheiten überzeugt die Wohnung nicht nur durch ihren tollen, durchdachten Schnitt, sondern auch durch ihre Ausstattung, wie z. B. ein schönes Badezimmer inkl. Badewanne und eine komplett ausgestattete, sicher nicht ganz aktuelle Küche in massiver Kiefer. Die Zimmertüren sind echtholzfurniert und strahlen dadurch eine einzigartige Wärme und Gemütlichkeit aus.

Der Balkon zum Hinterhof lässt Sie sofort die Nähe der Stadt vergessen und sorgt dafür, dass Sie die frische Luft und das Grün genießen können, während Ihnen die eigene Garage das lästige Suchen nach einem Parkplatz erspart. Dazu gibt es im Haus einen gemeinschaftlichen Fahrradraum, und Sie können nur selten genutzte Dinge im eigenen abschließbaren Kellerraum lagern.

Zusammengefasst bietet diese tolle Wohnung durch die ideale Lage und durchdachten Räumlichkeiten genau das perfekte Zuhause, um Ihre Freizeit genießen zu können und parallel von allen Annehmlichkeiten der Stadt in unmittelbarer Nähe zu profitieren.

Die Wohnung wird zunächst privat ohne Maklerkosten angeboten und wäre ab ca. Juni / Juli 2026 verfügbar.

Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftige Nachricht - das Leben im Buntentor wartet vielleicht genau auf SIE!

Ausstattung

Ein paar Schönheitsreparaturen werden von uns noch vorgenommen. Die individuelle Gestaltung der Wohnung überlassen wir Ihnen. Bitte beachten Sie den Hinweis, dass alle Räume, außer der Küche und dem Bad, mit Teppichboden ausgelegt sind. Die Fußböden müssten also komplett nach Ihren eigenen Vorstellungen erneuert werden.

Schlafzimmer und Kinder-/Arbeitszimmer sind zur ruhigen Nebenstraße ausgerichtet und verfügen zusätzlich über manuelle Rollläden.

Sollten Sie Interesse an den noch vorhandenen, teilweise maßgefertigten und hochwertigen Möbelstücken haben, schreiben Sie uns gern an.

Der Verkaufspreis beinhaltet bereits die Garage und die aktuell angesparten ca. 4.000€ anteilige Instandhaltungsrücklage für die Hausgemeinschaft.

Fußboden:

Teppichboden

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Lage

Perfekte Lage zum Zentrum, Werdersee und öffentlichen Verkehrsmitteln!

Die zentrale Lage sorgt für eine optimale Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. Alternativ sind Sie auch zu Fuß in kürzester Zeit in der Bremer Innenstadt oder quasi gegenüber zur Naherholung am Werdersee, der einen hohen Freizeitwert aufweist. Auch

Radfahrer kommen hier voll auf Ihre Kosten. Die Umgebung vom Buntentor ist ein wahres Paradies für Stadtliebhaber, die aber zum Ausgleich ebenso die nahegelegene Natur schätzen.

Die Infrastruktur in diesem Stadtteil lässt ebenfalls keine Wünsche offen. Eine Vielzahl von Supermärkten etc. befinden sich in naher Umgebung, sodass Sie Ihre Einkäufe in kürzester Zeit erledigen können. Ebenfalls ergänzen Bäckereien und diverse Kioske das Einkaufsangebot. Fußläufig sind eine Reihe von Restaurants und Cafés mit einer breiten Palette an kulinarischen Angeboten zu erreichen. Auch die Kultur - vom Theater bis zur Galerie - kommt nicht zu kurz und bietet für Kinder und Erwachsene viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	104,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Außenansicht von hinten

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon 1



Blick vom Balkon 2

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon -Sitzposition



Balkonansicht 1

Exposé - Galerie



Balkonansicht 2



Balkonansicht 3

Exposé - Galerie



Balkonansicht 4



Wohnzimmer 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Wohnzimmer 3 m. Küchentür

Exposé - Galerie



WZ 4 mit Treppe zum Flur



Essecke im Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Essecke im WZ mit Küchentür



Aufgang Wohnzimmer zum Flur



Flur / Garderobe

Exposé - Galerie



Blick vom Flur ins Wohnzimmer



Blick vom WZ in die Küche

Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2

Exposé - Galerie



Blick v. Flur ins Schlafzimmer



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3

Exposé - Galerie



Ausblick Schlafzimmer



Arbeitszimmer / Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer / Kinderzimmer 2



Arbeitszimmer / Kinderzimmer 3

Exposé - Galerie



Badzimmer 1



Badzimmer 2

Exposé - Galerie



Badzimmer 3



Badzimmer 4

Exposé - Galerie



Badzimmer 5



Waschmaschinenanschluss Bad

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: HB-2023-004786295 **3**

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 25,1 kg CO₂-Äquivalent (m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 104,7 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 115,2 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 104,7 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger ¹	Primärenergiegehalt	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [30%]	Anteil Heizung [70%]	Klimafaktor
01.01.2020	31.12.2022	Erdgas E	1,10	211798	—	211798	1,18
01.01.2020	31.12.2022	Wärmespeicherladung	1,10	58600	58600	—	—

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie²

Die modifizierte ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

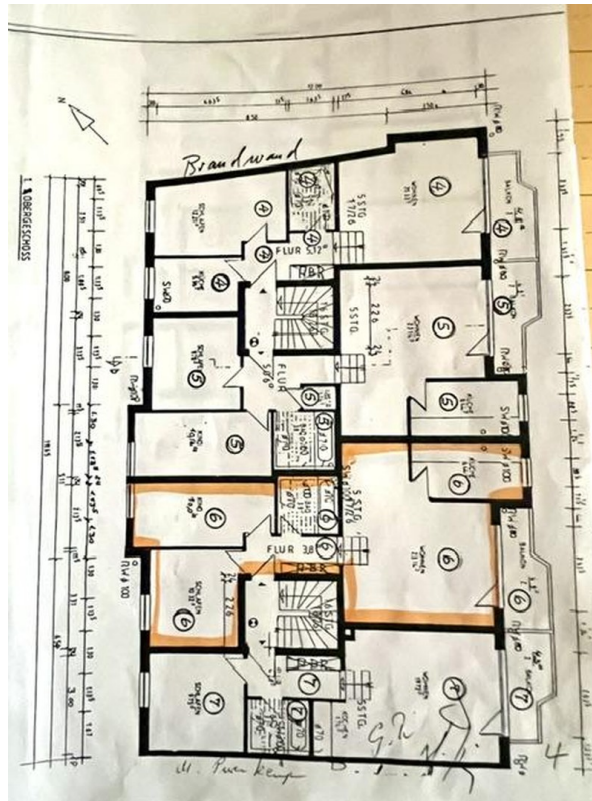
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme belieferten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

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 Wertefläche 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 gegenüberwärtlich auch Leerlaufschulden, Normwasser- oder Kühlgeschwindigkeit in kWh
³ EPF: Erdgasfurnas, MPF: Mehrfamilienhaus
Polyscreen Software AG, HG Verbrauchspage 4.1.4

Energieausweis Auszug



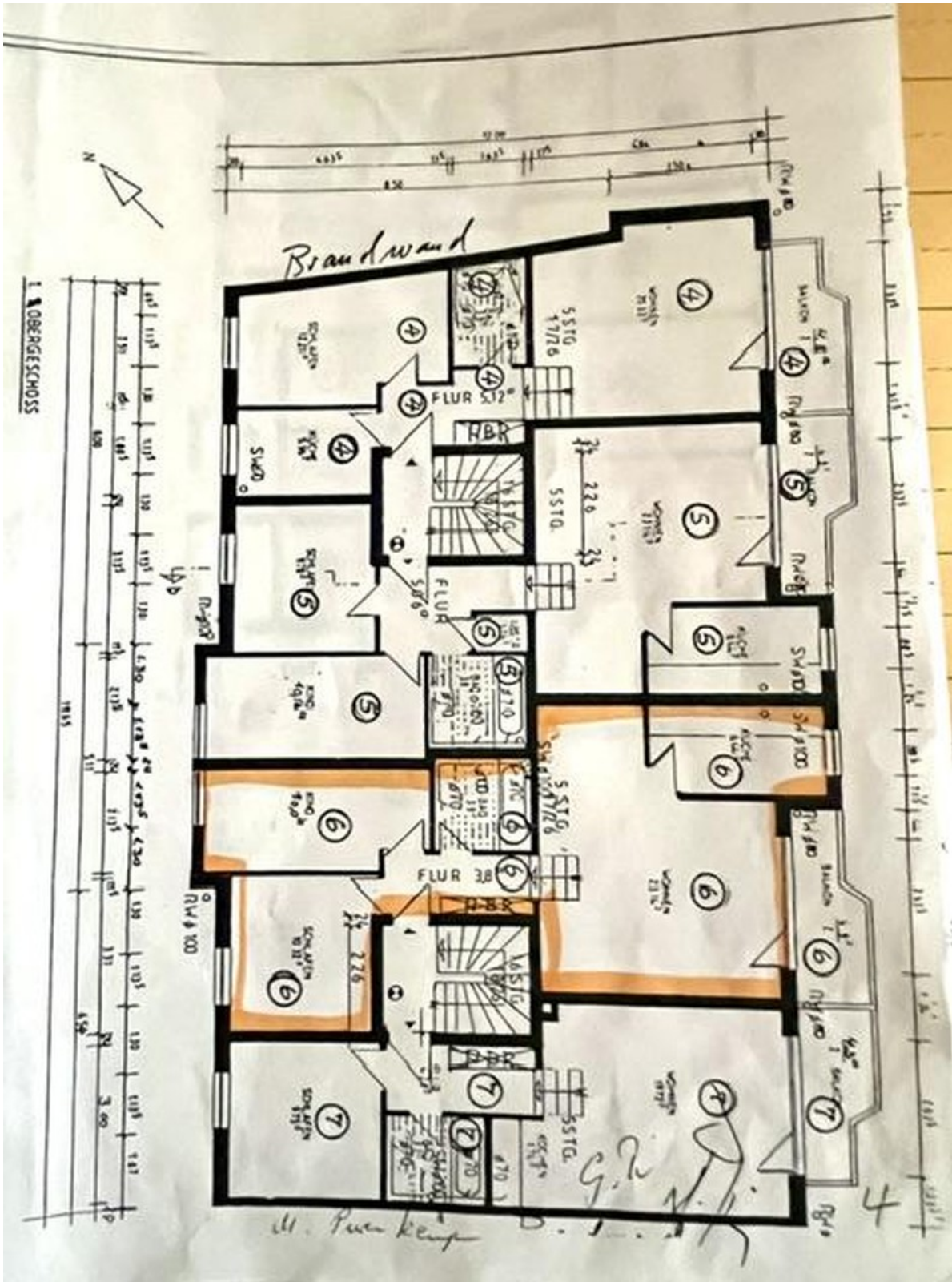
Grundriss Wohnung

Exposé - Galerie



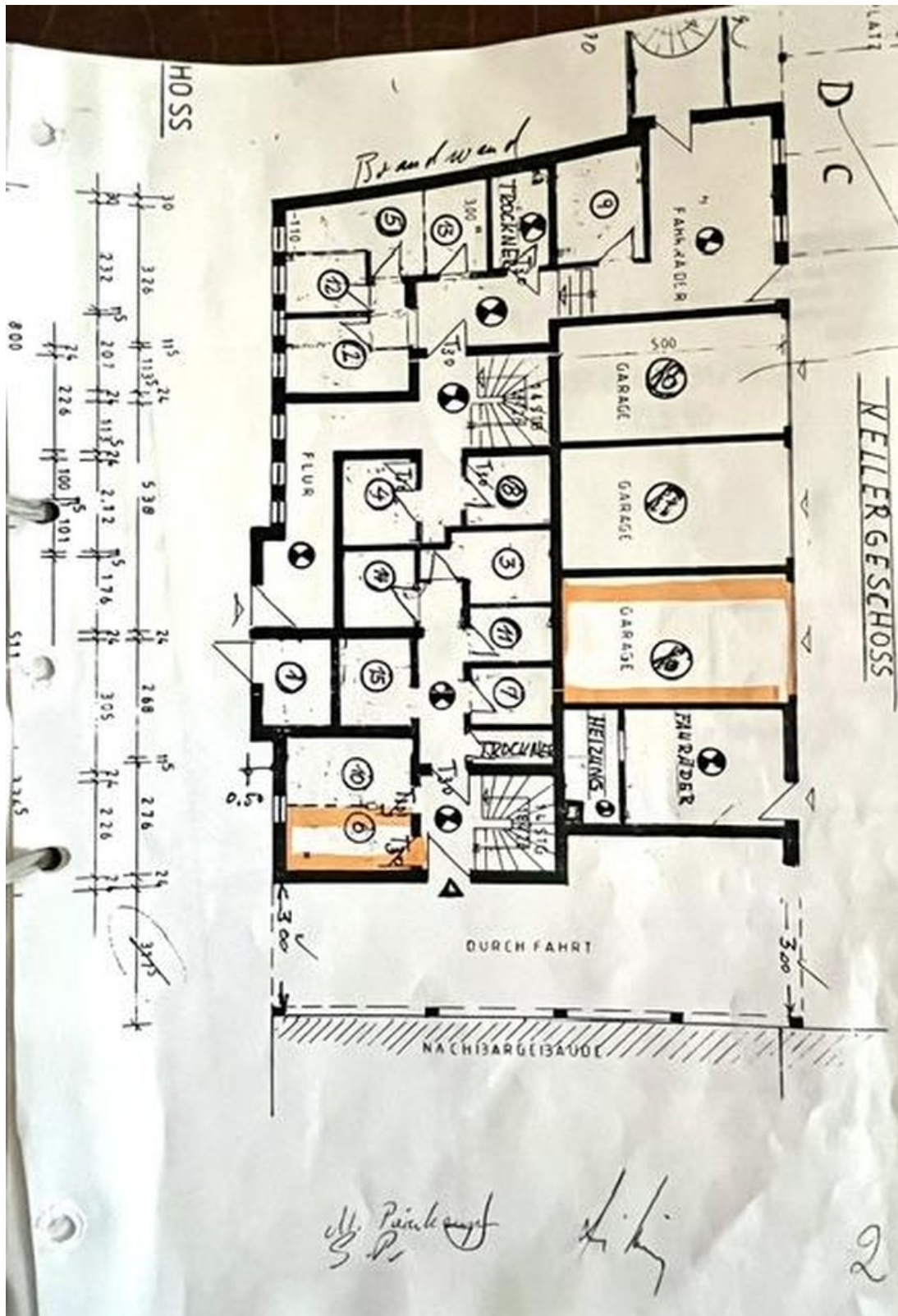
Außenansicht hinten

Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung 6

Exposé - Grundrisse



Grundriss Garage u. Kellerraum