

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Bremen

### Attraktive Kapitalanlage: Modernisierte & vermietete 3-Zimmer-Wohnung



Objekt-Nr. OM-462874

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **179.000 €**

Föhrenstraße 27  
28207 Bremen  
Bremen  
Deutschland

Baujahr	1951	Hausgeld mtl.	220 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	76,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Bremen-Hastedt überzeugt mit großen Räumen und hohen Decken. Sie stellt eine attraktive Kapitalanlage mit sofortigen Mieteinnahmen dar. Die Wohnung ist bereits zuverlässig vermietet und erzielt aktuell eine Jahreskaltmiete von 8.640 €.

Auf ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt die Immobilie durch einen durchdachten Grundriss und guter Ausstattung. Die Wohnung verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse, ein weiteres Zimmer ideal als Arbeits-, Gäste- oder Esszimmer nutzbar, eine Küche mit Einbauküche, sowie großes Badezimmer mit Dusche und Außenfenster.

Im Rahmen umfangreicher Renovierungsmaßnahmen wurde die Wohnung vor ein paar Jahren technisch und optisch auf einen modernen Stand gebracht. Unter anderem wurden Wände und Decken neu tapeziert und gestrichen, die Elektrik umfassend erneuert, sowie das Badezimmer modernisiert und neu gefliest. Zusätzlich wurden die Zimmertüren, sowie die Fenster in der Wohnung ausgetauscht.

Zur weiteren energetischen Optimierung wurde im Jahr 2026 eine neue Gaszentralheizung installiert. Dadurch verfügt die Immobilie über die Energieeffizienzklasse C.

Auch die Wohnanlage präsentiert sich in gepflegtem Zustand. Die Fassaden wurden kürzlich neu gestrichen und das Treppenhaus mit moderner Beleuchtung ausgestattet. Zudem wurde durch Sonderumlagen bereits eine solide Instandhaltungsrücklage innerhalb der Eigentümergemeinschaft aufgebaut.

Ein eigener Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Waschraum ergänzen das Angebot sinnvoll.

Dank der bestehenden Vermietung eignet sich die Wohnung ideal für Kapitalanleger, die eine sofort rentable und langfristig interessante Investition in guter Lage von Bremen suchen.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt von privat.

## Ausstattung

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

- Neue Gaszentralheizung (2026) (Hybridanlage, die mit Wärmepumpe ergänzt werden kann)
- Umfassend modernisierte Elektrik
- Neu gestrichene Fassaden
- Modernisierte Beleuchtung im Treppenhaus
- Direkter Zugang zur Terrasse
- Kellerraum und gemeinschaftlicher Waschraum
- Provisionsfreier Verkauf von privat

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Das voraussichtliche Hausgeld der Wohnung beträgt ca. 220,00 €, davon:

- 137,00 € umlagefähig

- 50,00 € nicht umlagefähig
- 33,00 € Rücklagenzuführung

## **Lage**

Die Nähe zur Weser und zum beliebten Osterdeich bietet attraktive Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten direkt in der Umgebung. 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. Auch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die schnelle Erreichbarkeit der Bremer Innenstadt und der A27 unterstreichen die attraktive Lage. Insgesamt überzeugt die Wohnlage durch Ruhe, gute Infrastruktur und nachhaltige Vermietbarkeit.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	86,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C

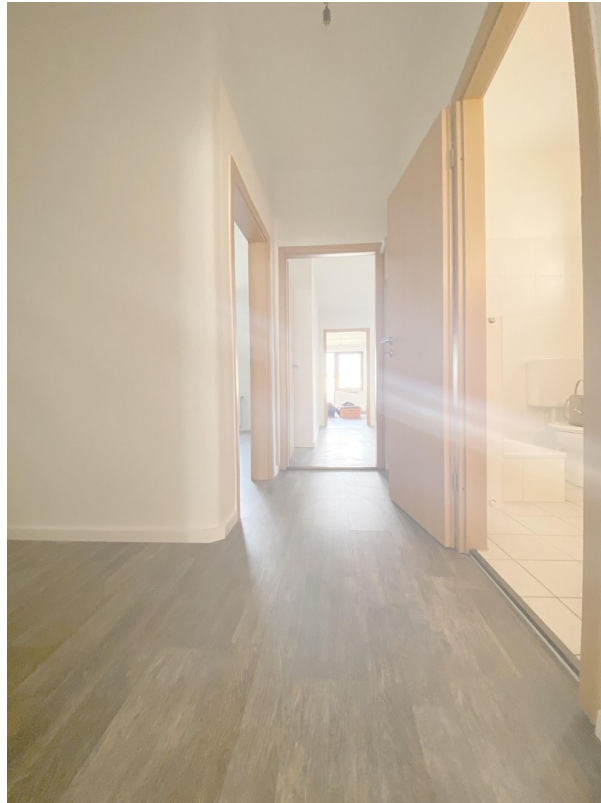


## Exposé - Galerie



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Flur



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Flur



Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Zimmer 3



Flur



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Terrasse

# Exposé - Grundrisse

