

Exposé

Wohnung in Bremen

LICHTDURCHFLUTETE WOHNUNG IM 3.OG MIT WESERBLICK IN 1. REIHE - BEZUGSFREI - AKTUELL FERIENWOHNUNG



Objekt-Nr. **OM-463031**

Wohnung

Verkauf: **498.000 €**

28217 Bremen
Bremen
Deutschland

Baujahr	2013	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	96,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	5,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	400 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte Etagenwohnung im dritten Obergeschoss überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von rund 96 m², verteilt auf drei Zimmer, und bietet damit idealen Raum für Singles, Paare oder kleine Familien. Die hochwertige Ausstattung zieht sich durch alle Bereiche und schafft ein angenehmes Wohngefühl auf gehobenem Niveau.

Die beiden Schlafzimmer sind gut geschnitten und bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Das Badezimmer präsentiert sich modern und funktional und verfügt zudem über eine komfortable Fußbodenheizung. Ein besonderes Highlight ist die lichtdurchflutete Wohnküche mit hochwertiger, voll ausgestatteter Einbauküche, die keine Wünsche offenlässt.

Die Wohnung verfügt über eine kontrollierte Be- und Entlüftung, die in allen Räumen für ein angenehmes Raumklima sorgt. Hochwertige Fliesen- und Laminatböden unterstreichen das zeitgemäße und elegante Erscheinungsbild.

Ein absolutes Highlight sind die beiden Balkone mit direktem Blick auf die Weser, die zu jeder Tageszeit eine besondere Wohnatmosphäre bieten. Die großen Fensterflächen sorgen zusätzlich für helle, freundliche Räume.

Ein Aufzug gewährleistet einen komfortablen und barrierearmen Zugang zur Wohnung. Ergänzend steht ein Kellerabteil als praktischer Stauraum zur Verfügung.

Die Wohnung wird derzeit erfolgreich als Ferienwohnung genutzt und erzielt einen Jahresumsatz von ca. 50.000 €, was sie auch für Kapitalanleger besonders attraktiv macht.

Insgesamt vereint diese Immobilie Wohnqualität, Komfort und eine hervorragende Lage zu einem überzeugenden Gesamtangebot.

Ausstattung

RAUMAUFTEILUNG:

- Flur (ca. 10 qm)
- Vollbad (ca. 8 qm)
- Küche/ Zimmer 1 (ca. 41 qm)
- Balkon 1 (ca. 8 qm)
- Abstellraum (ca. 3 qm)
- Zimmer 2 (ca. 13 qm)
- Zimmer 3 (ca. 15 qm)
- Balkon 2 (ca. 4 qm)

MODERNISIERUNGEN:

- ca. 2025 wurden bei beiden Balkonen der Fußboden erneuert

EXTRAS:

- Weserblick vom Balkon
- Fahrradraum
- eigener Kellerraum
- Fußbodenheizung im Bad
- Be- und Entlüftungsanlage

- hochwertige Einbauküche

- elektrische Jalousien

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

Lage

Die Immobilie befindet sich in der aufstrebenden Bremer Überseestadt, einem der bedeutendsten Stadtentwicklungsprojekte Norddeutschlands. Das ehemalige Hafengebiet hat sich in den letzten Jahren zu einem modernen, urbanen Quartier mit maritimem Charakter entwickelt, das Wohnen, Arbeiten und Freizeit harmonisch miteinander verbindet.

Die Umgebung besticht durch eine gelungene Kombination aus historischer Speicherarchitektur und zeitgemäßen Neubauten. Die nahegelegene Weserpromenade mit ihren Cafés, Restaurants und Grünflächen lädt zum Verweilen ein und sorgt für eine hohe Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind bequem erreichbar. Supermärkte, Bäckereien, Drogerien sowie diverse Fachgeschäfte befinden sich im Quartier und in den angrenzenden Stadtteilen. Auch Familien profitieren von der guten Infrastruktur: Kindertagesstätten sowie Schulen verschiedener Bildungsstufen sind in der Umgebung vorhanden und gut erreichbar.

Die medizinische Versorgung ist durch Arztpraxen, Apotheken und ein nahegelegenes Klinikum gewährleistet.

Eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Bremer Innenstadt und des Hauptbahnhofs. Zudem sind die umliegenden Autobahnen gut erreichbar.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus urbanem Lebensstil, moderner Infrastruktur und hoher Lebensqualität – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	43,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Wohnzimmer/ Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie

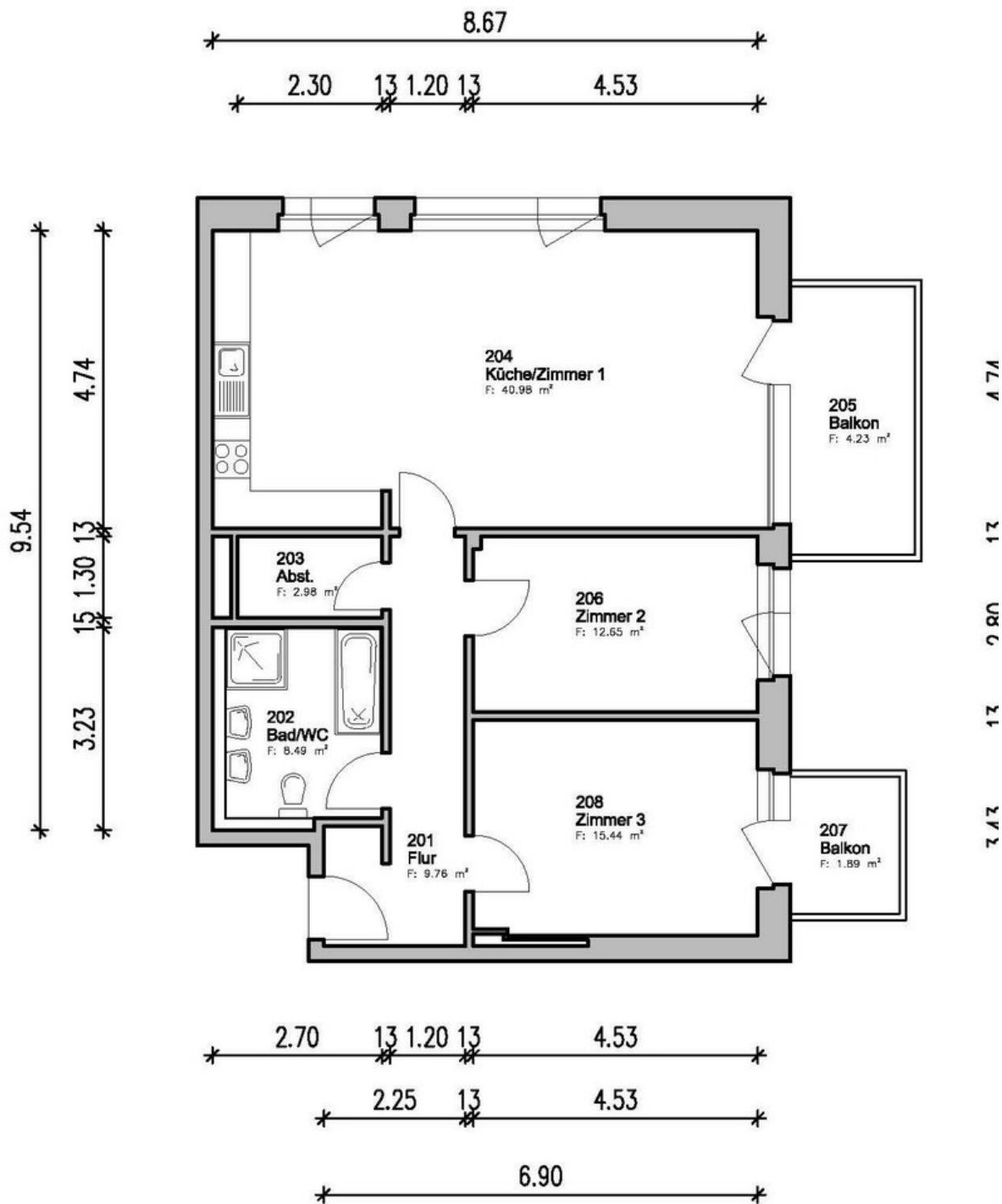


Schlafzimmer



Vollbad

Exposé - Grundrisse



Grundriss 3. OG