

Exposé

Erdgeschosswohnung in Bremen-Arbergen

**Arbergen | 4-Zimmer Wohnung | Kernsaniert 2019 |
Garage | Südbalkon mit Grünblick**



Objekt-Nr. OM-467697

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **235.000 €**

28307 Bremen-Arbergen
Bremen
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	90,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	550 €	Garagen	1

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einziehen statt renovieren – hochwertige Familienwohnung mit Garage und Südbalkon

Zum Verkauf steht eine gepflegte und umfassend kernsanierte 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 90 m² Wohnfläche in ruhiger und familienfreundlicher Lage von Bremen-Arbergen.

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit lediglich 8 Wohneinheiten und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, den modernen Zustand sowie zahlreiche Ausstattungsmerkmale, die einen sofortigen Einzug ohne Renovierungsaufwand ermöglichen.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit ca. 28 m². Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den sonnigen Südbalkon mit schönem Blick ins Grüne. Die hochwertige elektrische Markise bietet auch an warmen Sommertagen angenehmen Schatten und zusätzlichen Komfort.

Ein besonderer Pluspunkt dieser Wohnung ist die umfassende Kernsanierung im Jahr 2019. Dabei wurden unter anderem die komplette Elektrik, sämtliche Heizkörper, Böden, Türen und Zargen, das Badezimmer sowie das Gäste-WC erneuert. Die Wohnung präsentiert sich heute in einem modernen und äußerst gepflegten Zustand, der bei vergleichbaren Wohnungen dieser Baujahresklasse nur selten zu finden ist.

Die hochwertige Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und mit Siemens-Markengeräten ausgestattet (Geschirrspüler, Herd, Backofen und Mikrowelle). Das moderne und zeitlose Design ermöglicht einen unkomplizierten Einzug ohne zusätzliche Investitionen.

Drei weitere Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Damit eignet sich die Wohnung ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Berufstätige im Homeoffice.

Ausstattung auf einen Blick

- ✓ ca. 90 m² Wohnfläche
- ✓ 4 Zimmer (Wohnzimmer + 3 Schlafzimmer)
- ✓ Hochparterre
- ✓ großzügiger Wohn- und Essbereich mit ca. 28 m²
- ✓ umfassende Kernsanierung 2019
- ✓ modernes Badezimmer mit großer Dusche
- ✓ separates Gäste-WC
- ✓ hochwertige Einbauküche mit Siemens-Geräten
- ✓ großer Südbalkon mit Blick ins Grüne
- ✓ hochwertige elektrische Markise (ca. 2 Jahre alt)
- ✓ elektrische Rollläden an allen Fenstern
- ✓ hochwertige Marmorfensterbänke
- ✓ neue Elektrik
- ✓ neue Heizkörper
- ✓ neue Türen und Zargen
- ✓ Fenster bereits erneuert (Baujahr 1995)

- ✓ eigener Kellerraum
- ✓ Garage bereits im Kaufpreis enthalten
- ✓ Energieeffizienzklasse C
- ✓ Komfortable und wartungsarme Fernwärmeversorgung

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer beliebten und familienfreundlichen Wohnlage von Bremen-Arbergen. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Bahnhof Bremen-Mahndorf ist schnell erreichbar und bietet eine gute Anbindung an die Bremer Innenstadt. Auch die Autobahn A1 ist in wenigen Minuten erreichbar.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen, kurzen Wegen und einer hervorragenden Infrastruktur macht diese Lage besonders attraktiv für Familien und Berufspendler.

Weitere Informationen

Die Wohnung wird derzeit eigengenutzt und ist ab Oktober 2026 bezugsfrei.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit ca. 557 €. Darin enthalten sind bereits die Heizkosten sowie eine überdurchschnittliche Rücklagenzuführung für die langfristige Instandhaltung des Gebäudes. Die nicht umlagefähigen Kosten liegen laut aktuellem Wirtschaftsplan bei lediglich rund 387 € pro Jahr.

Besonders attraktiv: Für Käufer fällt keine Maklerprovision an.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	98,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



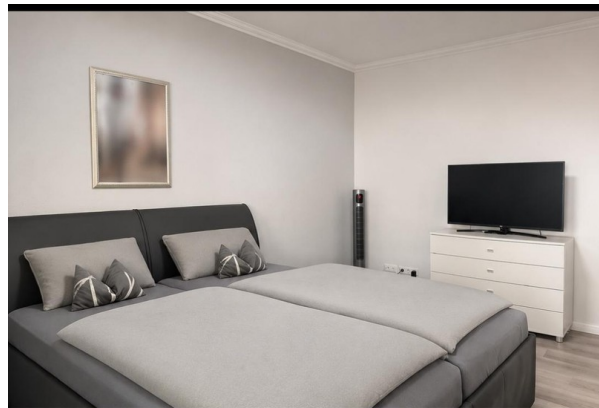
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

