

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Bremerhaven

### Altersgerechte Wohnung in toller Wohnanlage, provisionsfrei zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-468144

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **139.990 €**

Ansprechpartner:  
Marvin Schwiers-Boddien

27570 Bremerhaven  
Bremen  
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	80,54 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	5,36 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	404 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 80,54 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein modernes und komfortables Zuhause. Im Rahmen einer umfangreichen Modernisierung wurden nahezu alle Wohnbereiche auf einen zeitgemäßen Standard gebracht, sodass sich die Wohnung heute in einem hellen, gepflegten und bezugsfertigen Zustand präsentiert.

Hochwertige Vinylböden in den Wohn- und Schlafräumen, frisch in Weiß gestaltete Wände und Decken sowie modernisierte Türen, Zargen und Fußleisten schaffen ein freundliches und harmonisches Wohnambiente. Das Badezimmer und das separate Gäste-WC wurden ebenfalls erneuert und überzeugen durch ihre zeitlose Gestaltung. Ein besonderer Blickfang ist der mit Mikrozement in eleganter grauer Optik ausgeführte Duschbereich.

Der gut durchdachte Grundriss umfasst ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, zwei weitere vielseitig nutzbare Zimmer, eine separate Küche sowie Bad und Gäste-WC. Große Fensterflächen sorgen für helle, freundliche Räume und ein angenehmes Wohngefühl.

Auch technisch wurde die Wohnung modernisiert: Die Elektroinstallation wurde erneuert, ein E-Check durchgeführt sowie Schalter, Steckdosen und Thermostate ausgetauscht. Zusätzlich wurden die Fenster gewartet und mit neuen Griffen ausgestattet.

Der Balkon mit neuem Terrassenbelag lädt zum Verweilen ein. Das gepflegte Wohnumfeld mit altem Baumbestand und großzügigen Grünflächen rundet das attraktive Gesamtbild ab und macht die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde umfassend modernisiert. Im Zuge der Maßnahmen wurden die Bodenbeläge, Wand- und Deckenflächen sowie das Badezimmer und das Gäste-WC erneuert.

In den Wohn- und Schlafräumen wurde Vinylboden verlegt. Das Badezimmer und das Gäste-WC wurden modernisiert. Der Duschbereich wurde mit Mikrozement ausgeführt.

Sämtliche Wand- und Deckenflächen wurden überarbeitet und weiß gestrichen. Die vorhandenen Holzpaneeldecken erhielten ebenfalls einen weißen Anstrich. Darüber hinaus wurden die Türblätter erneuert, die Türzargen aufgearbeitet und neue Fußleisten montiert.

Die Elektroinstallation wurde durch eine neue Unterverteilung ergänzt. Zudem wurden Schalter, Steckdosen und Thermostate erneuert sowie ein E-Check durchgeführt. Die Heizkörper wurden überarbeitet.

Die Fenster wurden gewartet und mit neuen Fenstergriffen ausgestattet. Auf dem Balkon wurde ein neuer Belag aus Terrassendielen verlegt.

Die Wohnung befindet sich nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Wohnung wird ohne Möbel angeboten.

Bitte keine Makleranfragen!

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen Wohnlage im beliebten Bremerhavener Stadtteil Geestemünde. Das Umfeld zeichnet sich durch eine sehr gute Nahversorgung, kurze Wege zu Bildungseinrichtungen sowie eine gute Verkehrsanbindung aus.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleister sind bequem erreichbar und sorgen für einen hohen Wohnkomfort.

Familien profitieren von mehreren Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen im näheren Umfeld. Die Nähe zur Innenstadt von Bremerhaven ermöglicht zudem ein breites Angebot an Gastronomie, Kultur- und Freizeitmöglichkeiten.

Der Bremerhavener Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen nach Bremen, Hamburg und Cuxhaven. Mehrere Buslinien gewährleisten eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Auch die Autobahn A27 ist schnell erreichbar und verbindet Bremerhaven komfortabel mit der Metropolregion Bremen.

Für Freizeit und Erholung bieten die Weserpromenade, die Havenwelten, das Klimahaus, das Deutsche Auswandererhaus sowie zahlreiche Grünflächen und Sportangebote attraktive Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Die Nähe zur Küste verleiht dem Standort einen besonderen Wohnwert.

Entfernungen (ca.)

Einkaufsmöglichkeiten: 500–1.000 m

Kindergarten: 300–800 m

Grundschule: 500–1.000 m

Bremerhaven Hauptbahnhof: 1,5 km

Innenstadt Bremerhaven: 2 km

Weserpromenade/Havenwelten: 3 km

Autobahn A27: 5 km

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	83,64 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Vorderansicht

# Exposé - Galerie



Eingang/ Flur



Essdiele

# Exposé - Galerie



Küche



Duschbad

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie

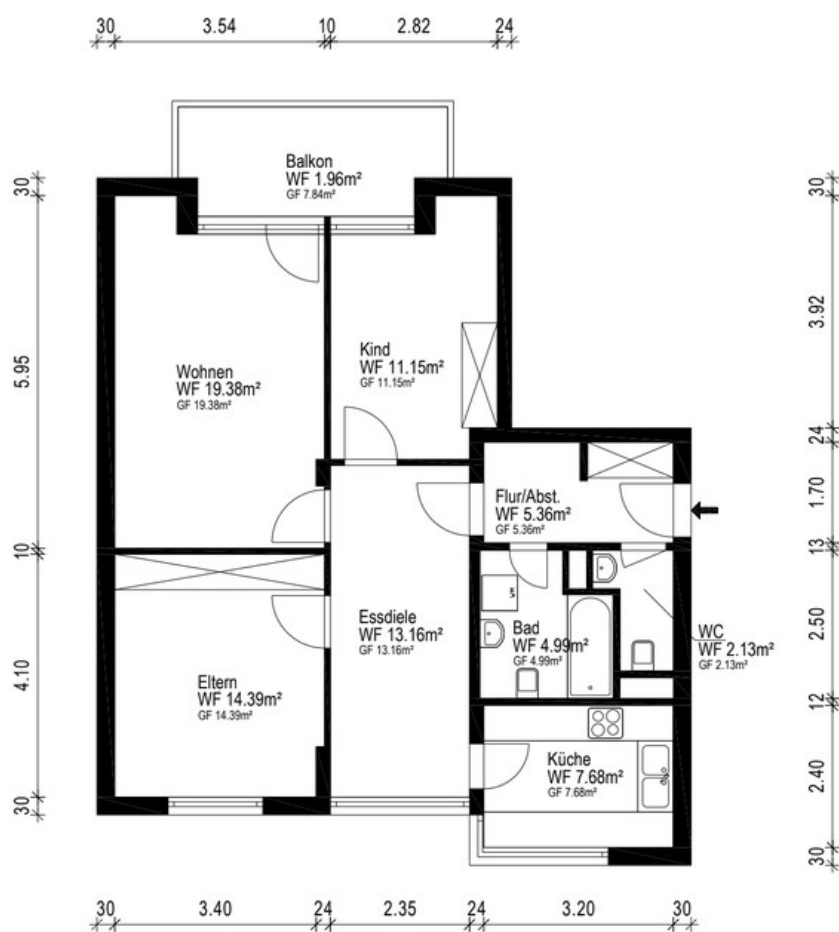


Balkon



Gäste WC

# Exposé - Grundrisse



Jhanda AG - Hussitenstraße 32 - 13355 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 609 8445 23

Gebäude ETW



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

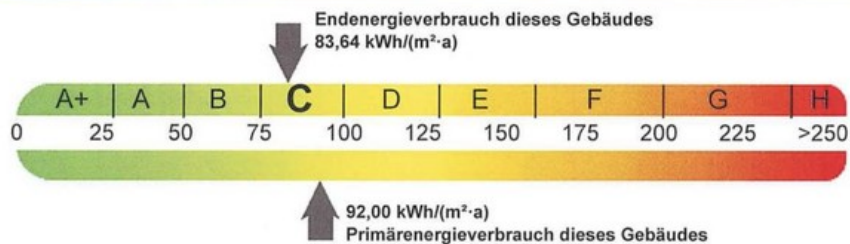
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> HB-2019-002894879  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

### Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

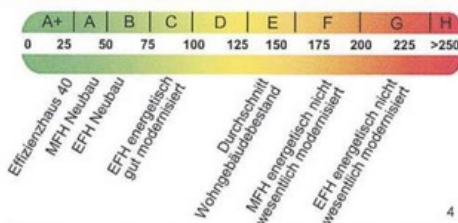
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

83,64 kWh/(m²·a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2018	31.12.2018	Heizöl	1,10	125090.00	40736.00	84354.00	1,17
01.01.2017	31.12.2017	Heizöl	1,10	113780.00	40736.00	73044.00	1,15
01.01.2016	31.12.2016	Heizöl	1,10	111350.00	40736.00	70614.00	1,11

### Vergleichswerte Endenergie



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

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten 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.

4

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{n,i}$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis