

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Bremen

**6,4% Rendite: Kernsanierte 3-Zimmerwohnung mit Einbauküche in toller Wohnanlage**



Objekt-Nr. OM-471370

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **139.900 €**

Ansprechpartner:  
Robin Hencken

Am Vogelbusch 30  
28717 Bremen  
Bremen  
Deutschland

Baujahr	1956	Hausgeld mtl.	315 €
Zimmer	3,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	47,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in Bremen-Lesum und eignet sich ideal für Kapitalanleger, die eine bereits modernisierte und zuverlässig vermietete Immobilie suchen.

Die Wohnung wurde im Jahr 2026 umfassend saniert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem die Elektrik erneuert, das Badezimmer modernisiert, sämtliche Malerarbeiten inklusive Tapezieren und Streichen durchgeführt sowie ein neuer Laminatboden mit neuen Fußleisten verlegt. Zudem wurde eine neue Einbauküche inklusive Elektrogeräten eingebaut.

Die Wohnung ist seit Kurzem neu vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete in Höhe von 740,00 €. Damit bietet sie von Beginn an laufende Mieteinnahmen ohne unmittelbaren Vermietungsaufwand zu einer marktgerechten Miete.

Zur Wohnung gehört außerdem ein eigener Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde kürzlich saniert und ist mit einer neuen Einbauküche inklusive Elektrogeräten ausgestattet. Ein Kellerraum gehört ebenfalls zur Einheit.

In der Wohnung wurden folgende Arbeiten ausgeführt:

- Erneuerung sämtlicher Elektroleitungen und Sicherungskasten
- Erneuerung des gesamten Badezimmers
- Verlegung von neuem Laminat
- Erneuerung der Tapeten inkl. Anstrich
- Einbau neuer Zimmertüren
- Erneuerung der Fliesen und des Fliesenspiegels in der Küche

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Besonders hervorzuheben ist die hohe Instandhaltungsrücklage der Wohnungseigentümergeinschaft. Zum Stand 31.12.2024 betrug die gesamte Instandhaltungsrücklage der WEG rund 1,25 Mio. €. Auf die angebotene Wohnung entfällt hiervon ein Anteil von ca. 14.500,00 €. Dies stellt für Kapitalanleger einen wichtigen Sicherheitsaspekt dar und spricht für eine solide finanzielle Ausstattung der Gemeinschaft. Es ist außerdem geplant die Ansparung demnächst zu senken, was einen positiven Einfluss auf das monatliche Hausgeld zur Folge hat.

Die Wohnung wird von uns als Eigentümer direkt verkauft und ist daher provisionsfrei.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Bremen-Nord, in einer gewachsenen und ruhigen Wohnlage. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgungseinrichtungen sind in der Umgebung vorhanden. Auch Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in erreichbarer Nähe und machen die Lage sowohl für Singles und Paare als auch für kleine Familien interessant.

Durch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die umliegenden Verkehrswege sind die weiteren Stadtteile Bremen-Nords sowie die Bremer Innenstadt gut erreichbar.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	113,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Küche noch ohne EBK

# Exposé - Galerie



Küche noch ohne EBK



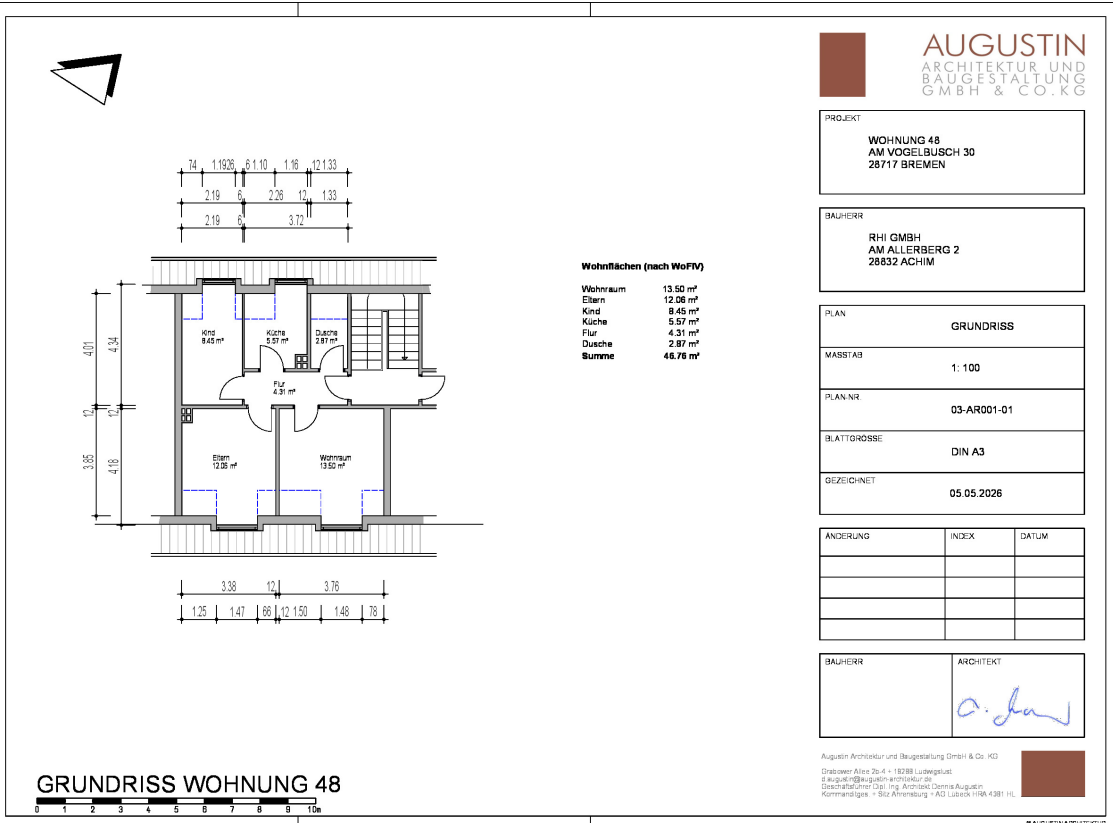
Küche mit EBK (KI gestaged)

# Exposé - Galerie



Außenanlage

# Exposé - Grundrisse



**AUGUSTIN**  
ARCHITEKTUR UND  
BAUGESTALTUNG  
GMBH & CO. KG

PROJEKT  
**WOHNUNG 48  
AM VOGELBUSCH 30  
28717 BREMEN**

BAUHERR  
**RHI GMBH  
AM ALLERBERG 2  
28832 ACHIM**

PLAN **GRUNDRISS**

MASSSTAB **1: 100**

PLAN-NR **03-AR001-01**

BLATTGRÖSSE **DIN A3**

BEZEICHNET **05.05.2026**

ÄNDERUNG	INDEX	DATUM

BAUHERR ARCHITEXT  
*a. Jan*

Augustin Architektur und Baugestaltung GmbH & Co. KG  
Drabener Allee 20-4 • 15239 Lübbenau  
E: aug-akt@augustin-architektur.de  
Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Architekt/Ingenieur Augustin  
Kommanditisten: • Stz. Ahrensburg • AG Lübeck/HRK 4381/11

© AUGUSTIN ARCHITEKTUR