

Exposé

Wohnung in Bremen

Erstbezug nach Kernsanierung: Ihr schlüsselfertiges Wohnglück oder die perfekte, sorgenfreie Rendite



Objekt-Nr. OM-471914

Wohnung

Verkauf: **219.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Pfitzner

Stolzenauer Str. 22
28207 Bremen
Bremen
Deutschland

Baujahr	1970	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	73,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	420 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Schlüsselfertiges Wohnglück für Selbstnutzer oder die perfekte, sorgenfreie Rendite für Kapitalanleger! Willkommen in dieser perfekt geschnittenen 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten 8-Parteienhauses (Baujahr 1970) in der Stolzenauer Straße 22. Auf einer optimal aufgeteilten Wohnfläche von ca. 73 m² wird hier moderner Wohnkomfort großgeschrieben.

Die Immobilie wurde aktuell einer umfassenden und hochwertigen Kernsanierung unterzogen. Für Selbstnutzer bedeutet dies: Koffer packen, einziehen und das neuwertige Ambiente ohne lästige Handwerkertermine genießen. Für Kapitalanleger bietet sich hier eine seltene Gelegenheit: Durch den hervorragenden Sanierungszustand ist das Objekt sofort auf Neubau-Niveau vermietbar, schützt Sie nachhaltig vor unvorhersehbaren Instandhaltungskosten im Innenausbau („Sanierungsstau“) und verspricht eine langfristig stabile Wertanlage mit attraktiver Mietrendite.

Das durchdachte Raumprogramm teilt sich auf in ein lichtdurchflutetes, ca. 28 m² großes Wohnzimmer mit direktem Zugang zum sonnigen Balkon, ein geräumiges Schlafzimmer (ca. 14 m²) sowie ein weiteres Zimmer (ca. 9,5 m²), das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Home-Office-Bereich eignet. Die separate, sehr gut erhaltene Einbauküche ist bereits im Preis enthalten, was die Investitionskosten zusätzlich senkt. Ein vollständig erneuertes, barrierearmes Badezimmer sowie ein eigener Keller- und separater Bodenraum runden dieses erstklassige Immobilienangebot ab.

Ausstattung

Diese Wohnung präsentiert sich nach der Kernsanierung auf modernem Niveau und bietet maximalen Komfort bei minimalem Aufwand:

Erstbezug nach Kernsanierung: Der gesamte Innenausbau wurde fachgerecht erneuert. Keine Investitionen nach dem Kauf notwendig.

Bodenbeläge: In allen Wohn- und Schlafräumen wurde ein hochwertiger, langlebiger Vinylboden in authentischer Echtholzoptik verlegt, ideal für die Beanspruchung durch Mieter oder den gehobenen Anspruch als Selbstnutzer.

Wände & Türen: Alle Wände sind glatt verputzt und weiß gestrichen, sämtliche Innentüren inklusive Zargen wurden komplett erneuert.

Elektrik: Die gesamte elektrische Installation innerhalb der Wohnung wurde vollständig modernisiert.

Barrierearmes Badezimmer: Das ehemals zweckmäßige Wannenbad wurde in eine moderne, barrierearme Wohlfühloase verwandelt, ein starkes Argument für eine zukunftssichere Vermietung an alle Altersgruppen.

Fenster mit speziellem Schallschutz: An der zu den Bahnschienen ausgerichteten Seite wurden hochwertige Schallschutzfenster eingebaut. Sie garantieren eine bemerkenswerte Ruhe in den Wohnräumen und entkräften jegliche Lage-Bedenken sofort.

Küche: Die separate Einbauküche befindet sich in einem sehr guten, gepflegten Zustand und spart Ihnen (bzw. Ihren zukünftigen Mietern) teure Anschaffungskosten.

Stauraum & Extras: Ein sonniger Balkon sowie ein eigenes Kellerabteil und ein zusätzlicher Dachbodenraum bieten erstklassigen Nutzwert.

Fußboden:
Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Balkon, Einbauküche

Sonstiges

Impressum

AP Immobilien GmbH

Haferkamp 2

28816 Stuhr

Deutschland

E-Mail: info@apimmobilien.net

Vertreten durch die Geschäftsführer:

Björn Ahlers & Thomas Pfitzner

Registereintrag:

Eintragung im Handelsregister.

Registergericht: Amtsgericht Walsrode

Registernummer: HRB 210759

Lage

Die Immobilie besticht durch ihre hochattraktive, urbane und wertstabile Lage im beliebten Bremer Stadtteil Hastedt, unmittelbar an der Schnittstelle zu zwei der begehrtesten Wohngegenden der Stadt. Die Wohnung befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Hulsberg-Quartier und dem charmanten Gete-Viertel. Diese exzellente Mikrolage macht das Objekt sowohl bei Eigennutzern als auch auf dem anspruchsvollen Mietmarkt gleichermaßen stark nachgefragt.

Die Stolzenauer Straße selbst liegt angenehm ruhig und zeichnet sich durch extrem kurze, bequeme Wege im Alltag aus. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie ein Supermarkt (ca. 700 m), Bäcker, Cafés und Drogerien sind in wenigen Minuten erreichbar. Die hervorragende soziale Infrastruktur mit Schulen (ab ca. 450 m), Kindergarten (ca. 800 m) und einer umfassenden medizinischen Versorgung im nahen Umfeld macht die Wohnung für Paare, kleine Familien und Singles dauerhaft attraktiv.

Die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bushaltestelle ca. 450 m entfernt) garantiert eine schnelle Erreichbarkeit der Bremer Innenstadt und der umliegenden Viertel. Autofahrer schätzen zudem die zügige Anbindung an die Autobahn (ca. 4 km). Der hohe Freizeitwert durch das nahegelegene Erholungsgebiet an der Weser (ca. 1.200 m) sorgt für eine erstklassige Lebensqualität. Die in der Nähe verlaufende Eisenbahnlinie unterstreicht das urbane Umfeld, verliert jedoch dank der neu installierten, hochwertigen Schallschutzmaßnahmen in der Wohnung vollständig an Bedeutung.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	107,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2

Exposé - Galerie



Kinder- bzw. Arbeitszimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2

Exposé - Galerie



Balkon



Flur

Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss