

Exposé

Erdgeschosswohnung in Bremerhaven

Ruhig wohnen mit Komfort – altersgerechte Wohnung in attraktiver Wohnanlage



Objekt-Nr. **OM-472732**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **139.990 €**

Ansprechpartner:
Marvin Schwiers-Boddien

27580 Bremerhaven
Bremen
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	80,55 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	5,38 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	483 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 80,54 m² 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

Modernisierungsmaßnahmen auf einen Blick

Hochwertiger Vinylboden in allen Wohn- und Schlafräumen

Badezimmer und Gäste-WC vollständig erneuert

Moderner Duschbereich mit fugenarmem Mikrozement

Sämtliche Wand- und Deckenflächen frisch weiß gestrichen

Holzpaneeldecken weiß lackiert

Neue Türblätter

Aufgearbeitete Türzargen

Neue Fußleisten im gesamten Wohnbereich

Elektroinstallation durch neue Unterverteilung ergänzt

Schalter, Steckdosen und Thermostate erneuert

E-Check der Elektroinstallation durchgeführt

Heizkörper überarbeitet

Fenster gewartet und mit neuen Fenstergriffen ausgestattet

Neuer Terrassendielenbelag auf dem Balkon

Bezugsfertiger und zeitgemäßer Gesamtzustand

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Die Möbel dienen nur zu Vorstellungszwecken und sind mittels KI erstellt worden.

Bitte keine Makleranfragen!

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen Wohnlage im beliebten Bremerhavener Stadtteil Lehe. 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	83,63 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Vorderansicht

Exposé - Galerie



Eingang/ Flur



Essdiele

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Duschbad



Kinderzimmer

Exposé - Galerie

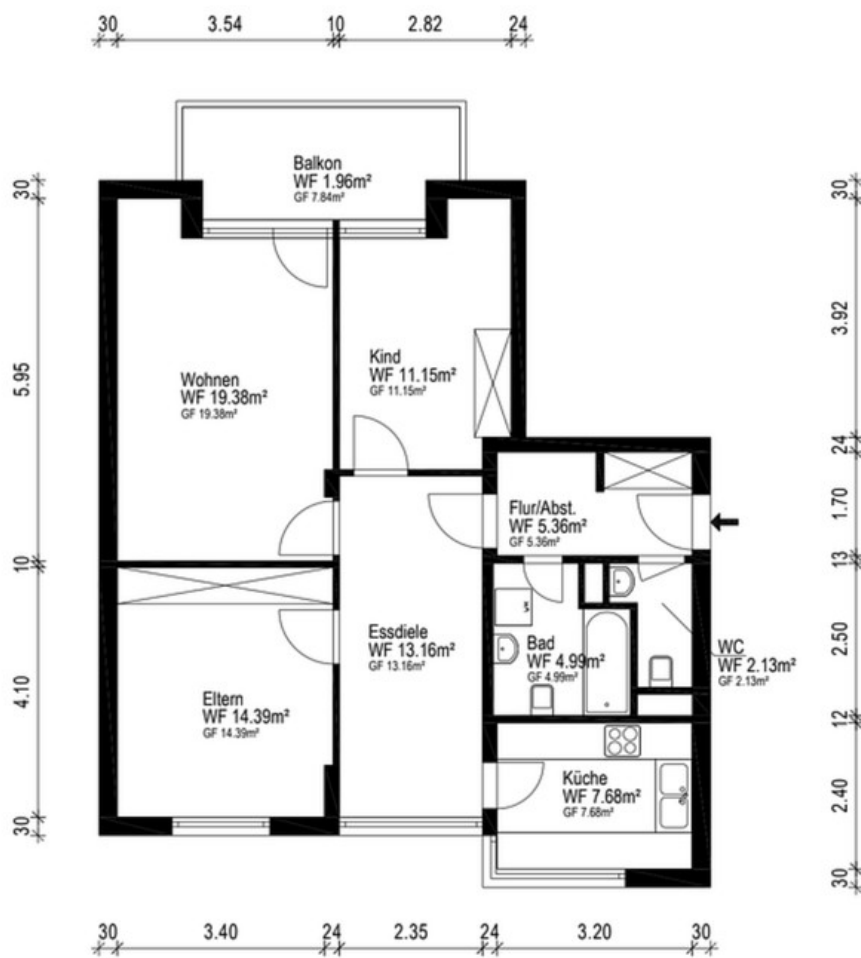


Balkon



Gäste WC

Exposé - Grundrisse



Gebäude ETW



Grundriss

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

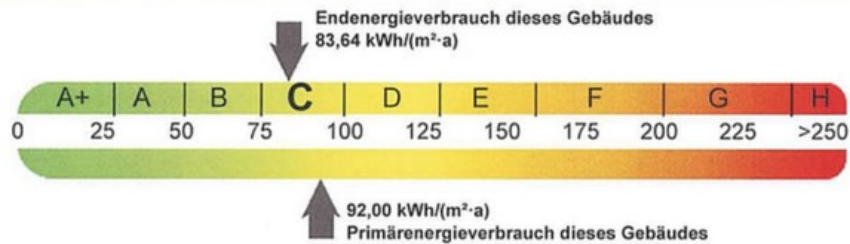
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

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

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

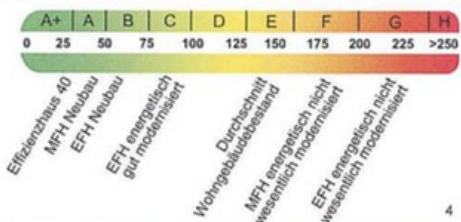
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

83,64 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis