

Exposé

Wohnung in Östliche Vorstadt - Fesenfeld

ZWEI WOHNUNGEN IN SCHÖNEM ALTBREMER HAUS in ruhiger Lage im Fesenfeldviertel - provisionsfrei -



Objekt-Nr. OM-474539

Wohnung

Verkauf: **485.000 €**

Ansprechpartner:
Peter Schroeder

28203 Östliche Vorstadt - Fesenfeld
Bremen
Deutschland

Baujahr	1896
Etagen	3
Zimmer	4,00
Wohnfläche	140,00 m²
Nutzfläche	248,30 m²
Energieträger	Gas

Hausgeld mtl.	112 €
Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnfläche ca. 140m² Grundstücksfläche ca. 219m²

Haustyp Reihenmittelhaus Etagen 3

Zimmer 4 Küchen 2

Badezimmer 2 2 Terrassen/ 1 Balkon

Baujahr 1896 Provision Keine zusätzliche Käuferprovision

Dachterrasse Terrasse Balkon

2 Einbauküchen 2 Duschbäder mit Fenster Keller

Zum Verkauf stehen 2 Wohnungen in einem Zweiparteienhaus in einem repräsentativen Altbremer Haus mit ansprechender Stuckfassade mit säulenartigem Eingangsportal.

Die Wohnfläche von ca. 140m² verteilt sich auf 3 Etagen im 1.OG, 2.OG/DG.

Hochparterre und Souterrain sind nicht Bestandteil des Verkaufs.

Wohnung 1: Das 1.OG mit ca. 54,6m² mit Balkon vorne zur Strasse und grosser Terrasse zum Hinterhof

Wohnung 2: Das 2.OG mit ca. 48,5m² sowie das DG mit ca. 37,8m², zusammen ca. 86,3m² mit Terrasse zum Hinterhof

Die über das Treppenhaus zu erreichenden Wohnungen sind beide separat abgeschlossene und wirtschaftlich getrennte Einheiten, die über getrennte Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie jeweilige Gasbrennwertthermen verfügen. Beide Wohneinheiten können getrennt oder auch gemeinsam genutzt werden.

Wohnung 1 im 1.OG wurde im Jahr 2002 komplett saniert inklusive neuer doppelverglaster Isolierglasfenster und -türen aus Holz, Stromzählerkästen mit 3-Aderkabeln mit Fi-Schaltern, Gas- und Wasserleitungen aus hochwertigem Kupfer. Die beiden typischen Zimmer mit Buchenparkett werden von einer hohen 2-flg. Füllungstür voneinander getrennt. Zur Strasse befindet sich links ein 2013 saniertes Badezimmer mit 2-flg. Fenstertür mit Fussbodenheizung, bodenbündigem Duschbad mit Edelstahl-Linienentwässerung sowie Brennwerttherme von Vaillant. Von dort gelangt man auf einen ca. 4,0m² grossen sonnigen Balkon über dem Eingangsportal mit herrlichem Blick auf das Fesefeld.

Nach hinten (Südwesten) befindet sich ein Wohn- und Esszimmer mit offenem gefliestem Küchenbereich über den man auch auf die ca. 9,5m² grosse lichte Terrasse gelangt.

In beiden Zimmern ist der gesamte Boden und die Wand zum Nachbarn schalldämmend ausgeführt.

Wohnung 2 im 2.OG besitzt links zur Strasse ein 2019 saniertes Badezimmer mit Brennwerttherme von Vaillant, einer bodenbündigen Dusche mit Linienentwässerung aus Edelstahl sowie einem Handtuchheizkörper. Zum Hof liegt der großzügige und helle Wohn- und Essbereich mit Massivholzdielen aus Buche sowie einer mit handgemalten persischen Fliesen gestalteten offenen Küche mit tischlermässig gefertigten Massivholzschränken.

Mitten im Wohnraum befindet sich ein Holzkaminofen mit Revisionsklappe.

Über die innenliegende Treppe gelangt man in das 2002 neu aufgestockte Dachgeschoss, das zum Hof hin über eine großzügige raumbreite doppelverglaste Holz-Fenstertürenfront verfügt. Von dort gelangt man auf die ca. 9,5m² große Dachterrasse mit Edelstahlgeländer mit einem herrlichen Blick auf die weitläufigen grünen Hintergärten. Der gesamte Dachausbau ist mit hochwertiger baugesunder Zellulose-Einblasdämmung mit Dampfbremsfolie von Intello ausgeführt.

Die Dachschrägen sind mit hochwertigen, langlebigen Tonpfannen nach historischem Vorbild gedeckt.

Über das Soutterain gelangt man in den Keller, in dem sich die Zähler für Wasser, Strom und Gas befinden. Zur rechten Hand gelangt man in den zu den Wohnungen gehörigen ca. 10,0m² grossen, trockenen Kellerraum und im vorderen Bereich besteht die Möglichkeit Brennholz zu lagern.

Direkt vor der Tür befindet sich ein grosser von der Gemeinde installierter Fahrradständer.

Ausstattung

Wohnlicher Altbaucharakter mit hohen Decken von 3,4m im 1.OG

Durch SW-Lage sind die Räume lichtdurchflutet von morgens bis abends

Die Böden in allen Etagen sind mit hochwertigem Fertigparkett, Massivholzboden und Fliesen belegt

Es gibt 2 Duschbäder mit Tageslicht-Fenstern und Linienentwässerungen in Edelstahl im Duschbereich

Jeweils 2 Brennwertthermen ECO Plus modulierend von Vaillant aus 2013 und 2019

Überall doppelverglaste Isofenster und -türen aus Holz von der Fa. Winter

Originale aufgearbeitete weisse Holzkassettentüren

Ein helles und offenes Dachgeschoss mit zusätzlichem WC und herrlicher Dachterrasse mit Edelstahlgeländer

Neuer Dachstuhl 2002 mit hocheffektiver Zellulose-Einblasdämmung mit Intello Dampfbremse hergestellt

Vollholz Einbauküche im 2.OG mit Bosch Markengeräten

Im Dachgeschoss große Staufläche durch Vollauszug-Schubkästen und begehbaren Schrank in den Dachschrägen

Langlebiges Tonpfannendach nach historischem Vorbild

In allen Etagen umfangreiche Staumöglichkeiten, um Materialien geschossweise zu lagern

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Dieses gegen Ende des 19. Jahrhunderts als Teil einer Häuserreihe errichtete Altbremer Reihemittelhaus liegt in einer der begehrtesten und abwechslungsreichsten Wohngegenden Bremens - dem Fesenfeld. Geprägt durch seine historische Architektur des 'Bremer Hauses' und dem unverwechselbaren Flair des 'Viertels' bietet dieser Standort eine hohe Lebensqualität. Hier wohnen Sie im Herzen Bremens und die fussläufige Entfernung zum Bürgerpark, der Nähe zur Weser sowie diverser Kleingartengebiete lädt zu entspannten und ereignisreichen Spaziergängen und Erholung ein.

Ruhige, beschauliche Strassen und Plätze wechseln sich ab mit einer ausgezeichneten Nahversorgung mit Supermärkten, Bioläden, Bäckereien und Wochenmärkten oder einfach dem Tante-Emma-Laden.

In allernächster Nähe finden Sie diverse Möglichkeiten per Bus und Bahn die City, den Hauptbahnhof oder einfach die historische Altstadt mit der 'Schlachte' zu besuchen.

Diverse Haus- und Fachärzte, ein Medizinzentrum, 2 Krankenhäuser und mehrere Apotheken befinden sich in der unmittelbaren Umgebung.

Auch das gesamte schulische Spektrum von Grundschule bis zum Gymnasium sowie diverse Kitas sind im näheren Umfeld zu finden.

Die Nähe zum 'Viertel' mit unzähligen Strassencafés, Bistros, Imbissen und kleinen Restaurants sowie eine grosse Vielfalt von kulturellen Highlights sowie 2 Programmkinos und nicht zuletzt auch das Bremer Theater lassen keine Wünsche offen.

Fahrradausleihen sowie diverse Car-Sharing-Stationen stehen in der näheren Umgebung zur Verfügung.

Die östliche Vorstadt gilt seit Jahrzehnten als eine der wertstabilsten Lagen Bremens. Aufgrund der historischen Reihenhausbauweise ist das Angebot an Wohnraum extrem begrenzt und von daher sehr beliebt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	128,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Fassadendetail

Exposé - Galerie



1.OG Blick zur Strasse



1. OG Blick zum Garten

Exposé - Galerie



1.OG Küche



1.OG Terrasse hinten



1.OG Bad

Exposé - Galerie



1.OG Balkonsicht



2.OG Blick zur Strasse

Exposé - Galerie



2.OG Bad



2.OG Blick zum Garten

Exposé - Galerie



2.OG Vollholzküche



2.OG Küchenboden

Exposé - Galerie



DG Blick zur Strasse



DG Blick zur Terrasse

Exposé - Galerie



DG Blick zur Terrasse



DG Innentreppe/WC

Exposé - Galerie



1.OG Balkon Strasse



1.OG Balkon links

Exposé - Galerie



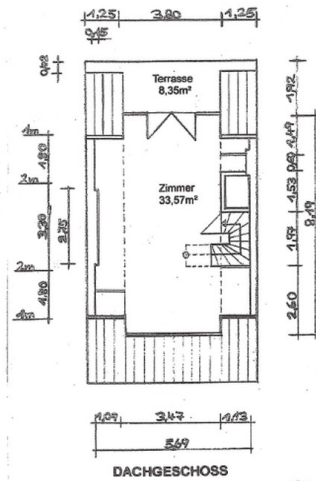
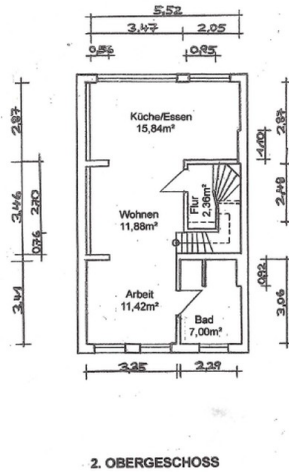
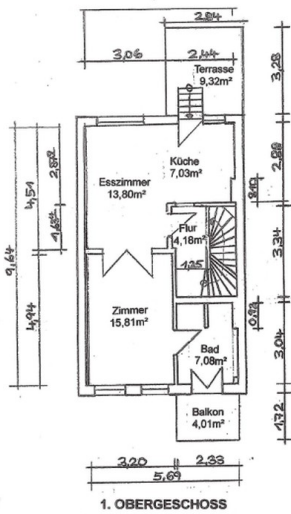
1.OG Balkon Aussicht

Exposé - Grundrisse

HALABAK Planungsbüro für Bauwesen Kornstr. 48 28201 Bremen
Dipl.-Ing. H. Mansour Tel: (0421) 59 80 38 3 mansour58@arcor.de

Projekt
Fesenfeld 132

Bremen, 23.02.26
Maßstab: 1:100



Darstellung: Grundrisse OG1, OG2 und Dachgeschoss
Fesenfeld 132
28203 Bremen



Grundrisse 1.OG, 2.OG, DG

HALABAK Planungsbüro für Bauwesen Kornstr. 48 28201 Bremen
Dipl.-Ing. H. Mansour Tel: (0421) 59 80 38 3 mansour58@arcor.de

Projekt
Fesenfeld 132

Bremen, 23.02.26
Maßstab: 1:100

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG FESENFELD 132

1. Obergeschoss:

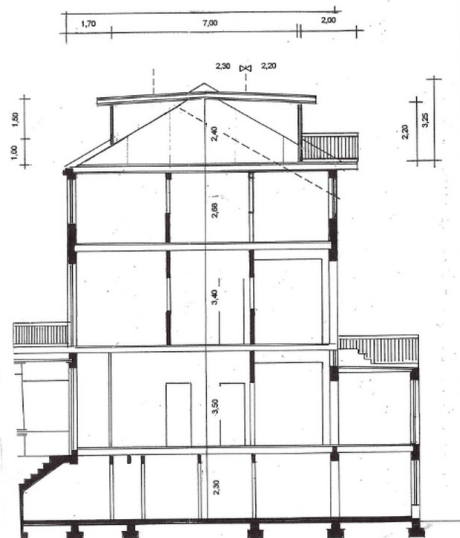
• Küche	2,44 x 2,88 =	7,03m²	
• Esszimmer	3,06 x 4,51 =	13,80m²	
• Zimmer Strasse	3,20 x 4,94 =	15,81m²	
• Badezimmer	2,33 x 3,04 =	7,08m²	
• Flur	1,25 x 3,34 =	4,18m²	
• Balkon Strasse	2,33 x 1,72 = 4,01: 2 =	2,00m²	
• Terrasse Hof	2,84 x 3,28 = 9,32: 2 =	4,66m²	
		54,56m²	54,56m²

2. Obergeschoss:

• Küche/Essen	5,52 x 2,87 =	15,84m²	
• Wohnen	3,47 x 3,46 =	12,00m²	
	abzgl. 0,21x0,56 = - 0,12m²	11,88m²	
• Schlafen	3,35 x 3,41 =	11,42m²	
• Bad	2,29 x 3,06 =	7,00m²	
• Flur	0,95 x 2,48 =	2,36m²	
		48,50m²	48,50m²

Dachgeschoss:

• Zimmer	3,47 x 8,19 =	28,42m²	
• Schrägen - 2m	1,09 x 3,30 =	3,60m²	
	abzgl. Schornstein 0,15x 2,75 = - 0,41m²	3,19m²	
• Schrägen - 1m	1,09 x 1,80 x 2 =	3,96m²	
• Dachterrasse	3,80 x 1,92 =	7,30m²	
• Seiten	1,25 x 0,42 x 2 =	1,05m²	
	8,35m² : 2 =	4,18m²	
		37,75m²	37,75m²
		Gesamt	140,81m²



Darstellung: Schnitt
Fesenfeld 132
28203 Bremen



Wohnflächenberechnung/Schnitt

Exposé - Anhänge

1. Fesenfeld 132 - Bedarfsausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Gültig bis: 11.05.2032

Registriernummer: HB-2022-004076488

1

Gebäude

Gebäudetyp	Zweifamilienreihenmittelhaus mit Anbau Keller u. 1.Etage		
Adresse	Fesenfeld 132 28203 Bremen		
Gebäudeteil ²	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	1914 Dachaufbau neu aufgebaut 2002		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2019 / 2017 / 2013		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _N)	248,3 m ²	☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas H		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas H		
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung		☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte		☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung / Verkauf ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) (Änderung / Erweiterung)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

☐ Eigentümer

☒ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

enerpremium GmbH
Horst Krugmann
Hermann-Köhl-Straße 7
28199 Bremen

Unterschrift des Ausstellers


Ausstellungsdatum 12.05.2022

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

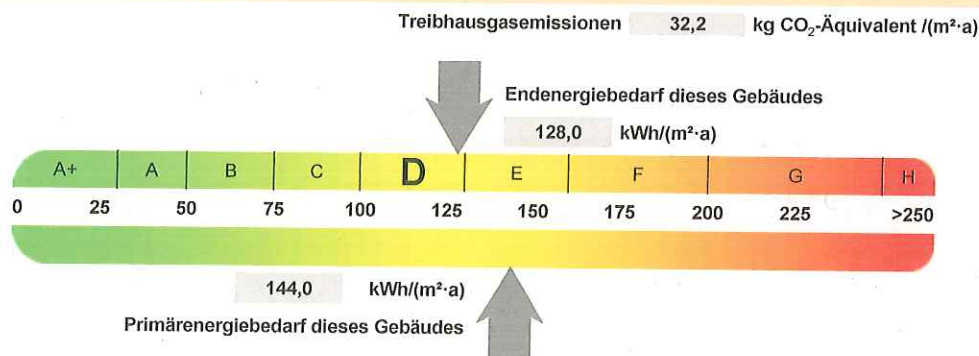
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

HB-2022-004076488

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 144,0 kWh/(m²·a) Anforderungswert 72,3 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert 0,89 W/(m²·K) Anforderungswert 0,91 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

128,0 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

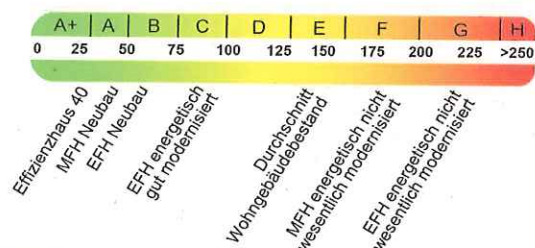
Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfül- lung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- ☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus