

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Bremen

### Traumhafte Stadtwohnung mit Loggia u. direktem Blick auf die Gewässer der Wallanlagen u. Mühle



Objekt-Nr. OM-59319

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.754 € + NK**

Contrescarpe 95-97  
28195 Bremen  
Bremen  
Deutschland

Baujahr	2015	Mietsicherheit	5.832 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.09.2026
Wohnfläche	127,20 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	8,33 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	290 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	96 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	190 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Objekt liegt direkt an den Wallanlagen mit Blick auf die Wasserfläche und die historische Wallmühle. Es besteht aus einer Kombination zweier Baukörper, zugleich getrennt und verbunden durch ein Atrium mit zwei Anschlüssen zur Stadt: Erstens den breiten Hauptzugang an der Contrescarpe und zweitens besteht eine Zugangsmöglichkeit zur rückwärtigen Birkenstraße. Die Raumsituation gibt dieser Wohnung einen eigenen Charme. Gegenseitige Einsichtmöglichkeiten werden strikt vermieden. Es handelt sich hier um eine Hochparterre-Wohnung in einem sehr ruhigen Umfeld. Vor der Wohnung gibt es keinen Autoverkehr. Die Wohnung ist mit elektrischen Rollläden ausgestattet und ist neu renoviert worden. Fenster und Türen wurden mit höchsten Sicherheitsstandards ausgerüstet. Die Wohnung ist nur über einen verschlossenen Innenhof (Atrium) mit Videotürsprechanlagen erreichbar. Der hochwertige Tiefgaragenstellplatz mit E-Wallbox Ladestation ist über zwei videoüberwachte Auto-Liftnanlagen erreichbar. Es gibt einen Verwalter, Hausmeister und wöchentlichen Reinigungsservice etc. .

## Ausstattung

Die zu vermietende Drei-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Loggia ist ideal für Mieter, die im Grünen und dennoch "mitten im Leben" wohnen möchten. Besonderes Augenmerk möchten wir auf die exklusive Ausstattung legen. Hier weisen wir gerne auf nachfolgende Details hin:

- Stilvolle, hochwertige Bodenfliesen in allen Räumen
- Wärmerückgewinnungs-/Raumbelüftungsanlage für alle

Räume

- Bodentiefe hochwertige Fensterelemente mit hohen Sicherheitseigenschaften

- Alle Fenster und Loggia mit elektrischen Rollläden

- Marken-Einbauküche inkl. E-Geräte

- Stilvolles Vollbad (ebenerdige Dusche, Wanne, 2 Waschtische, WC)

- Stilvolles Gästebad (Dusche, Waschtisch, WC)

- Fußbodenheizung/Regler in der gesamten Wohnung

- Haustechnik alle Räume mit Internet, Solaranlage

- Elektrischer Türöffner mit Gegensprechanlage/Kamera

- Fahrstuhl

- Herrlicher Blick auf die Gewässer der Wallanlage u.

historischer Wallmühle

- Niedrigenergie Haus (KFW 70)

- Barrierefrei

- Hausmeisterservice für Reinigung, Müll etc. ...

- großer Kellerraum

- HW-Raum und Fahrradabstellraum

- zusätzlicher Abstellraum in der Wohnung

- Tiefgaragestellplatz mit E-Wallbox Ladestation

**Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

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

**Lage**

Die Contrescarpe liegt in einem grünen Park mit Wasseranlagen und zugleich in einem traditionellen Mittelpunkt Bremens - einem gewachsenen, exklusiven Quartier. Der direkte, idyllische Blick von der Wohnung auf die grünen, historischen Wallanlagen und die Wallmühle lassen beinahe vergessen, wie nah hier die besten Angebote großstädtischen Lebens liegen. Die ganze Vielfalt an hanseatischer Tradition, an Kultur-, Einkaufs- und Gastronomieangeboten liegt in unmittelbarer Reichweite. Die großen Einkaufsstraßen der City ebenso wie Marktplatz und Roland, Petri-Dom und Rathaus oder die Weser sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Schulen und Arztpraxen sind im Nahbereich. Nah- und Fernverkehrsmittel sind innerhalb von 5 Min. erreichbar. Eine Lage, die aus der Contrescarpe eine erste Adresse macht !

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	37,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Atrium

# Exposé - Galerie



Treppenhaus mit Fahrstuhl



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Blick Wohnzimmer/Loggia



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Küche mit Glasschiebetür

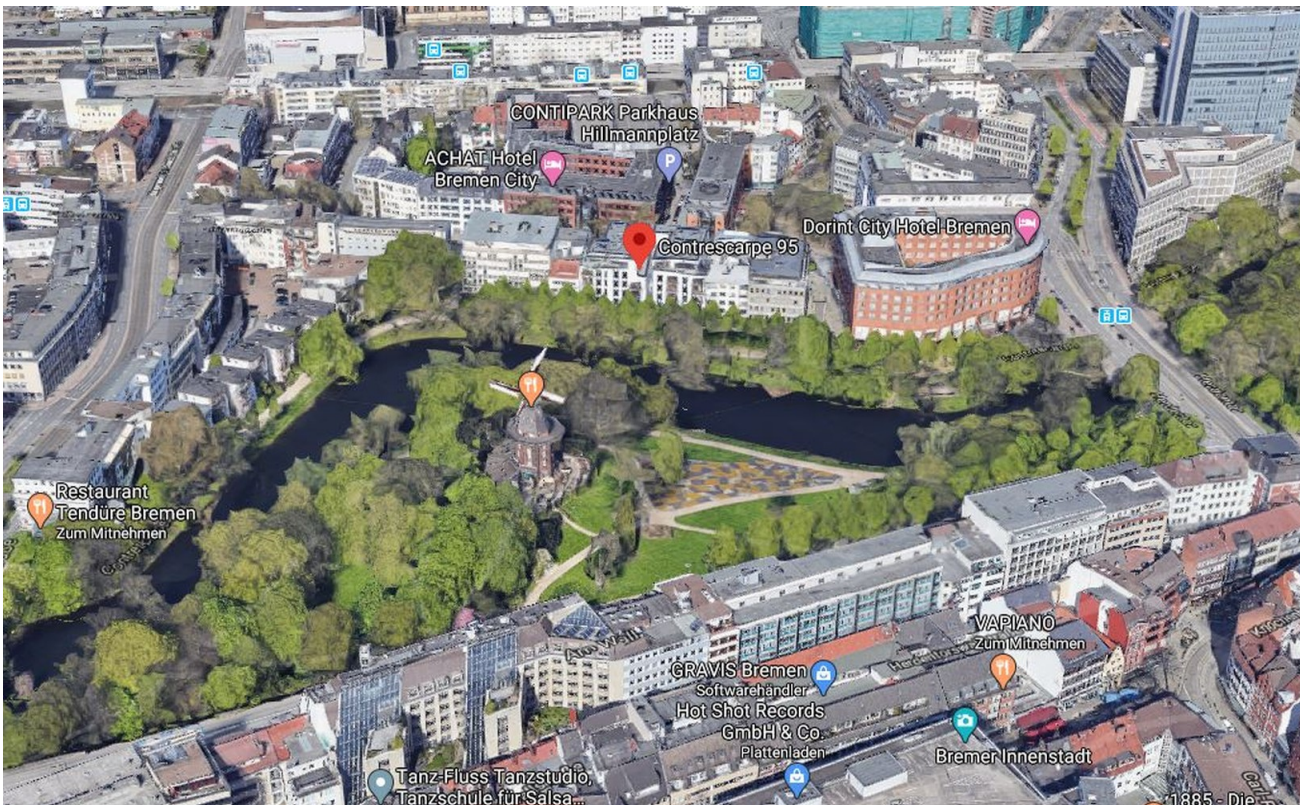


Küche mit Sitzecke

# Exposé - Galerie



Küche



Lage

# Exposé - Galerie



Wohnung/Außenansicht



Vollbad Dusche/Wanne etc. ...

# Exposé - Galerie



Vollbad Doppelwaschtisch



Verbindungsflur

# Exposé - Galerie



Duschbad/Waschbecken



Duschbad/WC



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Tiefgaragenstellpl/E-Ladesäule



