

Renovierte, sehr gepflegte und barrierefreie 2-Zimmerwohnung mit großem Sonnenbalkon, Tiefgaragenstellplatz und Aufzug im Barbarossapark Gartenstadt Vahr, Bremen



2-Zimmerwohnung

Gartenstadt Vahr, Barbarossapark
28329 Bremen

Provisionsfrei, von Privat

Kaufpreis: **310.000 €**

Typ	Etagenwohnung	Zimmer	2
Etage	3	Badezimmer	1
Wohnfläche ca.	67 m ²	Zustand	bezugsfertig frisch renoviert, sehr gepflegt
Baujahr	2007	Übernahme	sofort
Energieträger	Fernwärme	Energieverbrauch	53,5 kWh/(m ² a)

Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung liegt in einem gepflegten modernen Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 30 Wohneinheiten im charmanten Viertel Gartenstadt Vahr.

Der barrierefreie Hauseingang und das helle, moderne Treppenhaus schaffen eine angenehme Atmosphäre. Der vom Kellergeschoss bis unter das Dach durchgängige Aufzug bietet zeitgemäßen Komfort.

Im 2. Obergeschoss finden Sie eine bezugsfertige, helle, renovierte und sehr gepflegte 2-Zimmerwohnung mit einem durchdachten Grundriss, ideal für Singles oder Paare.

Auf rund 67 m² Wohnfläche bietet die Wohnung ein offenes und durchdachtes Raumkonzept. Der geräumige Wohn- und Essbereich mit seinen großen Fenstern bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zum Wohlfühlen ein.

Die Küche ist dezent in den Essbereich integriert, offen genug für geselliges Kochen, aber trotzdem angenehm zurückhaltend.

Der große Sonnenbalkon mit Südwest-Ausrichtung erweitert den Wohnbereich und bietet viel Platz für entspannte Stunden. Da Sie den Balkon barrierefrei vom Wohn- und Essbereich sowie von der Küche erreichen, fügt er sich selbstverständlich in den Alltag ein.

Das Schlafzimmer verfügt über ein großes französisches Fenster Richtung Südwesten. Das großzügige helle Badezimmer mit Fußbodenheizung sowie die geräumige Diele vervollständigen diese lichtdurchflutete Wohnung.

Zur Wohnung gehörten ein Tiefgaragenstellplatz und ein Abstellraum im Kellergeschoss.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen im Kellergeschoss Fahrradräume sowie Waschmaschine und Trockner mit Münzeinwurf zur Verfügung.

Ausstattung

Raumaufteilung:

- Diele (ca. 8.5 qm)
 - Badezimmer (ca. 7 qm)
 - Schlafzimmer (ca. 15.8 qm)
 - Wohn- Esszimmer (ca. 21.6 qm)
 - Küche (ca. 9.2 qm)
 - Balkon (ca. 10.6 qm)
-
- Bezugsfertige, helle, barrierefreie 2-Zimmerwohnung
 - Barrierefreier Hauseingang und Personenaufzug
 - Großer Sonnenbalkon mit Südwest-Ausrichtung mit freiem Blick ins Grüne
 - Barrierefreier Zugang zum Balkon vom Wohn- und Essbereich sowie von der Küche
 - Großzügige Fensterflächen mit Südwestausrichtung
 - Eichenparkett im Wohn- und Essbereich, frisch geschliffen und versiegelt
 - Neuer hochwertiger Vinylboden im Schlafzimmer
 - Helle moderne Bodenfliesen in Küche, Badezimmer und Diele
 - Badezimmer mit Fußbodenheizung und Waschmaschinenanschluss
 - Weiße Einbauküche
 - Gegensprechanlage mit Kamera
 - Tiefgaragenstellplatz
 - Abstellraum im Kellergeschoss
 - Gemeinschaftliche Fahrradräume sowie Waschraum mit Waschmaschine und Trockner
 - Nachhaltige Fernwärmeversorgung
 - Letzte Renovierung im Oktober 2026:
Fußböden Wohn-Esszimmer und Schlafzimmer, Anstrich Wände und Decken

Weitere Ausstattung:

Barrierefrei, Aufzug, Sonnenbalkon, Einbauküche, Keller, Tiefgaragenstellplatz

Lage

Das Mehrfamilienwohnhaus ist Bestandteil des Gebäudeensembles „Barbarossapark“ in der charmanten Gartenstadt Vahr. Der Park bietet Familien, Singles und Paaren viel Platz zum Leben. 44 Reihenhäuser und 30 Eigentumswohnungen, weltstädtischer Architektur, sind in ein Außenanlagenkonzept eingebettet, das den Namen „Park“ wirklich verdient.

Die Vahr ist ein beliebter und grüner Stadtteil Bremens. Er verbindet eine ruhige Wohnlage mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einer sehr guten Verkehrsanbindung.

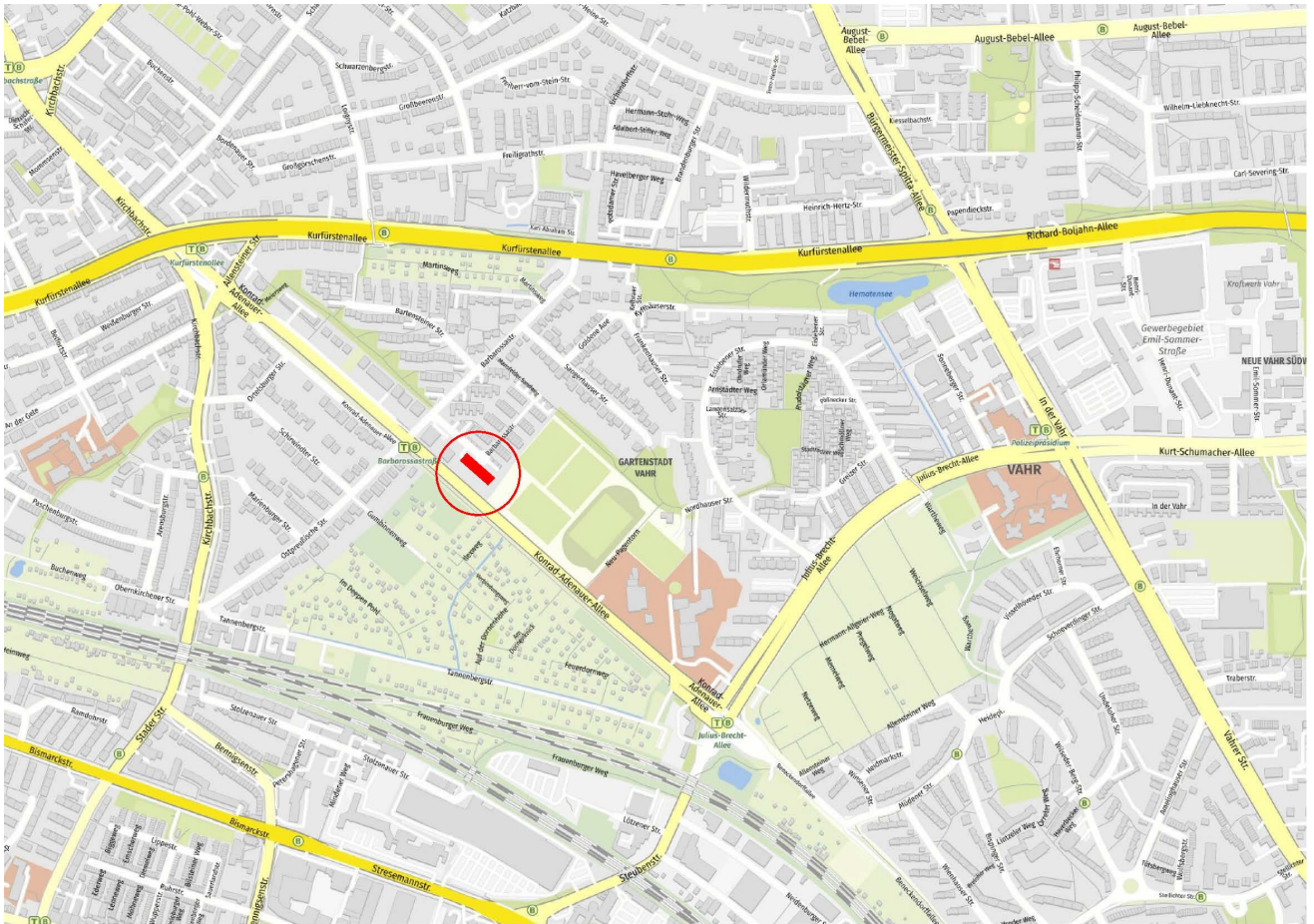
Der Vahrer See und zahlreiche parkähnliche Grünanlagen laden zu Spaziergängen und zur Erholung im Freien ein.

Das Zentrum bildet die „Berliner Freiheit“, ein modernes Einkaufs- und Veranstaltungszentrum sowie Gesundheitsmeile. Dort sorgen REWE, Aldi, Rossmann sowie zahlreiche Fachgeschäfte, Boutiquen, Gastronomiebetriebe und Dienstleister für entspanntes Einkaufen und Genießen.

Weitere Supermärkte wie REWE, Aldi, Lidl und Rossmann befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Diverse Ärzte, Kindergärten, Grundschulen und das Schulzentrum „Kurt-Schumacher-Allee“ erreichen Sie zu Fuß. Der Sportverein Club zur Vahr bietet zudem Golf- und Tennisplätze sowie ein Schwimmbecken.

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist hervorragend. Die Haltestelle der Straßenbahnlinie 1 ist in ca. 100 m erreichbar und bringt Sie zum Bremer „Weserpark“ sowie in die Bremer Innenstadt. Auch die Haltestellen der Buslinien 22 und 24 (Kurfürstenallee) sowie der Linie 25 (Steubenstraße) erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Mit dem Auto gelangen Sie in wenigen Minuten zur Autobahn A27 und in etwa zehn Minuten in die Bremer Innenstadt.



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

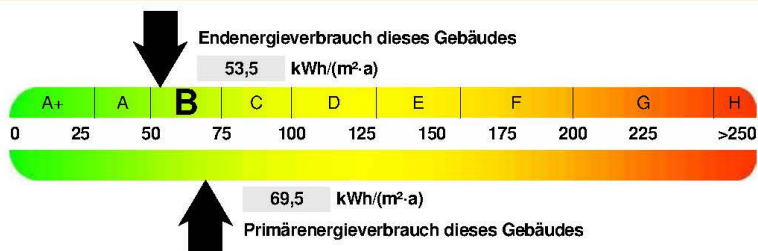
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

HB-2018-001807702

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

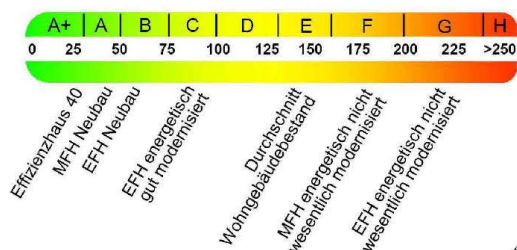
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

53,5 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						
01.05.2014	30.04.2017	Heizwerk, fossil	1,30	540734	200245	340489	1,15

Vergleichswerte Endenergie



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_{Nt}) 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

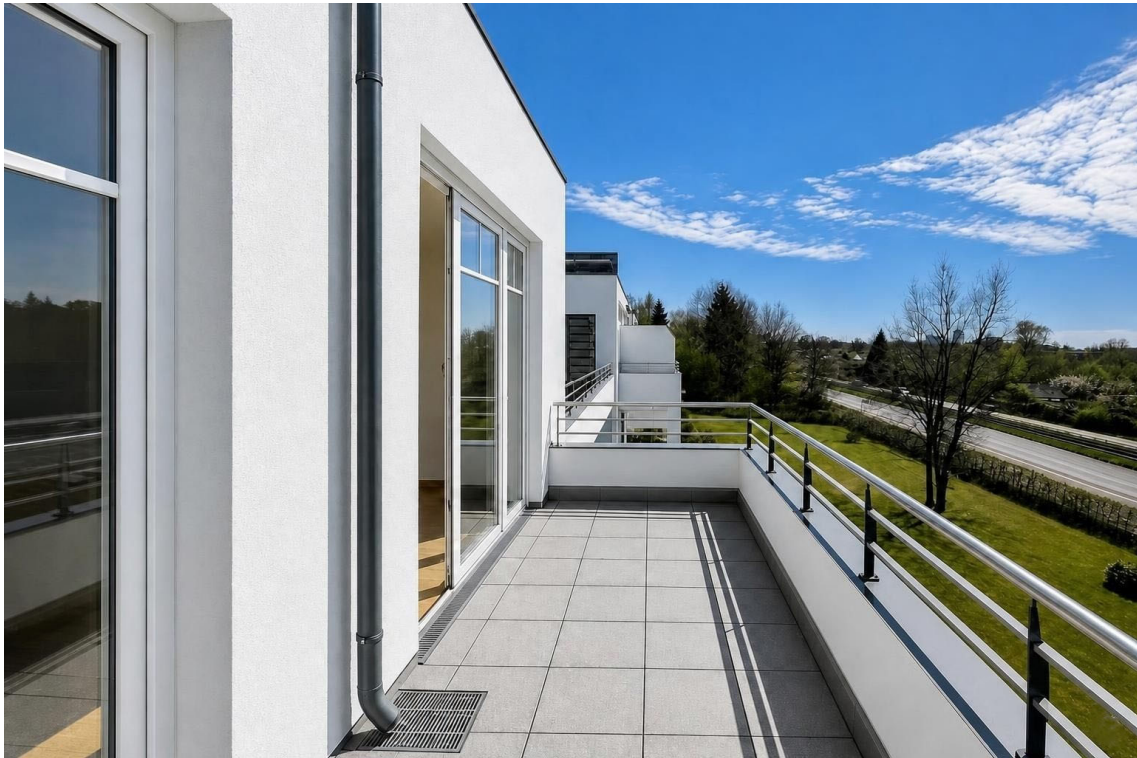
² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Fotogalerie

Großer Sonnenbalkon



Wohn- Esszimmer



Wohn- Esszimmer



Küche



Badezimmer



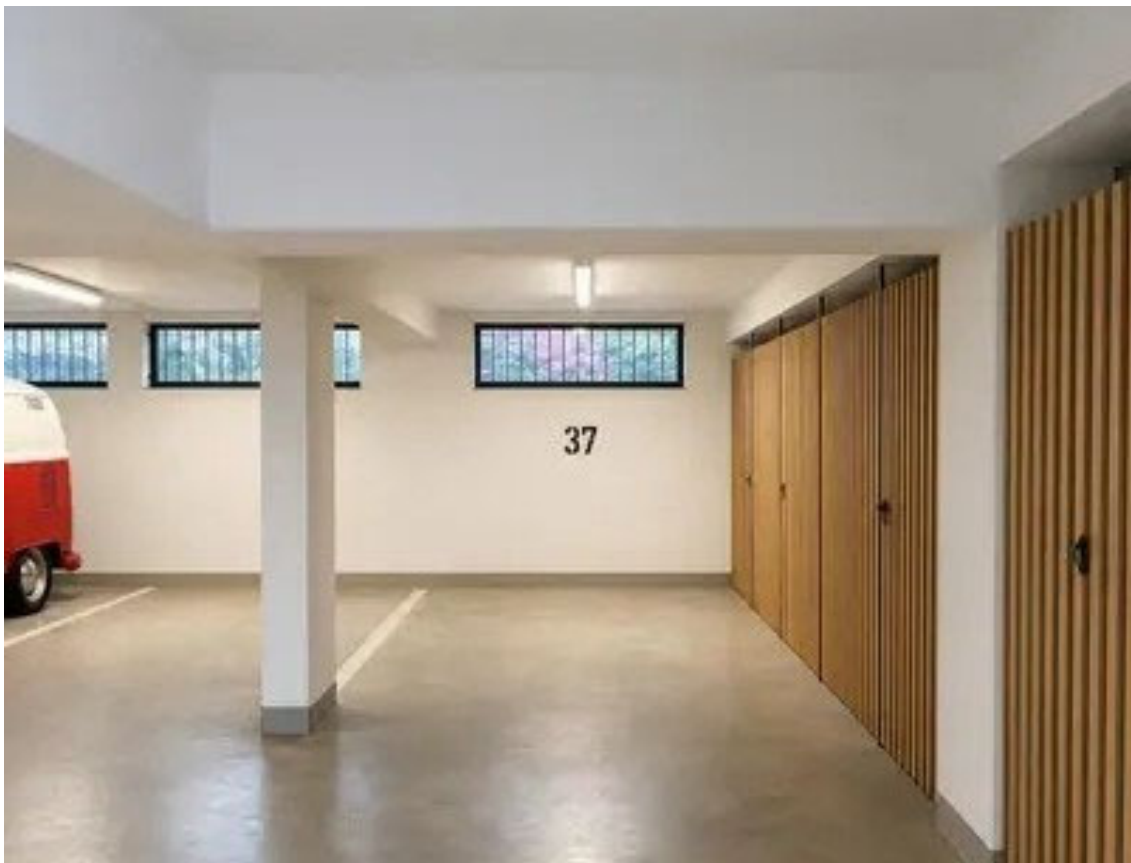
Diele



Treppenhaus 2. Obergeschoss



Tiefgaragenstellplatz



Hauseingang



Eingangsansicht



Gartenansicht

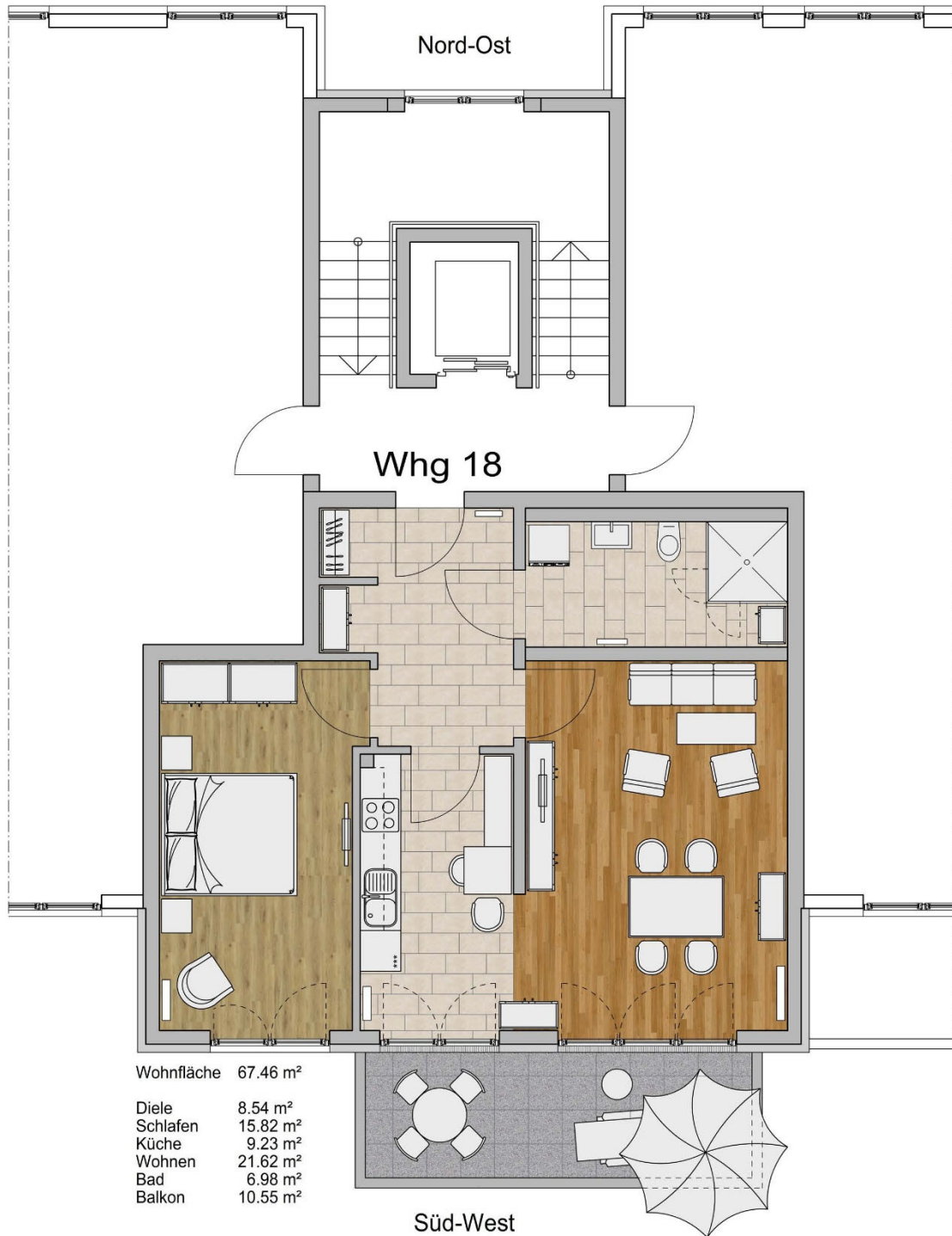


Gartenansicht



Wohnungsgrundriss

Barbarossapark - Wohnung 18 im 2.Obergeschoss



Hausgrundrisse

