# 2-Familienhaus mit herrlichem Garten!

**28197 Bremen, Mehrfamilienhaus zum Kauf**

**Objekt ID: 4069 (1/4069)**

Wohnfläche ca.: **172,40 m²** - Gesamtfläche ca.: **232 m²** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **319.000 EUR**

Gregor Adameit g.adameit@hb-hb-immobilien.de

# 2-Familienhaus mit herrlichem Garten!

| | |
|---|---|
| Objekt ID | 4069 (1/4069) |
| Objekttypen | Haus, Mehrfamilienhaus |
| Adresse | 28197 Bremen<br>Bremen |
| Etagen im Haus | 3 |
| Wohnfläche ca. | 172,40 m² |
| Nutzfläche ca. | 75 m² |
| Gesamtfläche ca. | 232 m² |
| Kellerfläche ca. | 60 m² |
| Grundstück ca. | 533,50 m² |
| Zimmer | 6 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 3 |
| Balkone | 1 |
| Heizungsart | Etagenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Baujahr | 1950 |
| Zustand | teil-/vollrenoviert |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung / Merkmale | Abstellraum, Badewanne, Balkon, Balkon/Terrasse Südwest, Bidet, Dachboden, Dusche, Einbauküche, Fertigparkettboden, Garten/Gartennutzung, Gäste-WC, Keller, Laminatboden, Linoleumboden, Massivbauweise, Neubau, Offene Küche, Satteldach, Tageslichtbad, Wasch-/Trockenraum, WG-geeignet |
| Provisionspflichtig | Ja |
| Käuferprovision | 7,14 % (inkl. 19% MwSt) vom beurkundeten Kaufpreis, vom Käufer zu zahlen |
| Kaufpreis | 319.000 EUR |

Gregor Adameit g.adameit@hb-hb-immobilien.de

# Objektbeschreibung

Dieses 2 Parteienhaus liegt im Stadtteil Woltmershausen auf einem ca. 540m² großen Grundstück, wurde im Jahre ca. 1950 in Massivbau weise errichtet und von seinem jetzigen Eigentümer im Jahre 2004 erworben und in den Folgejahren umfangreich saniert (genaueres siehe "Sonstiges").

Bei der ersten Wohnung, im Erdgeschoss liegend, handelt es sich um eine 2-Zimmer-Wohnung, die zweite ist eine Maisonettewohnung im ersten und zweiten Obergeschoss. Durch die Eingangstür gelangen Sie in einen Vorflur, von dem aus Sie beide Wohnungen unabhängig voneinander erreichen können. Auch der Keller kann von hier betreten werden und verfügt zudem über mehrere Räume, ein WC sowie eine Waschküche mit Gartenzugang.

Betritt man die Wohnung im Erdgeschoss, so finden Sie einen längeren Flur vor, von dem Sie alle Räumlichkeiten erreichen können.
Links ab befindet sich zunächst das geräumige Wohnzimmer mit mehreren Fenstern und ausreichend Platz für Möbel wie Sofa oder Esstisch, um sich am Abend zu erholen, oder am Wochenende mit Freunden und Familie zu frühstücken, oder Spiele zu spielen.
Dem Flur weiter folgend, ist rechts das innenliegende Badezimmer situiert. Dieses verfügt über eine geräumige Duschkabine.

Gegenüber des Bades liegt das Schlafzimmer mit großzügigem Fenster und Gartenblick. Hier steht einem erholsamen Schlaf nichts im Wege und auch genügend Möglichkeiten, um gut durchzulüften sind gegeben. Platz für Kommoden, Schränke und andere Aufbewahrungsmöglichkeiten sind ebenfalls vorhanden.
Am Ende des Flures befindet sich die lichtdurchflutete große Küche mit einer Tür zum Garten. Hier sind alle E-Geräte des täglichen Bedarfs zur Einbauküche dazugehörig.

Folgen Sie der Treppe im Eingangsbereich nach oben, so gelangen Sie in einen Flur mit angrenzendem Gäste-WC. Auch das großzügig angelegte Wohnzimmer ist zur linken angelegt und verfügt außerdem über mehrere gut platzierte Fenster, um das Tageslicht hereinzulassen. Es ist der größte Raum des Hauses und besticht durch seine schiere Größe und den schönen Parkettboden.
Am Ende des Wohnzimmers, zum Garten hin liegend, befindet sich auf der rechten Seite die Küche mit einem Zugang zum Balkon. Dieser ist sowohl von Wohnzimmer als auch der Küche her zugänglich. Von diesem haben Sie einen herrlichen Ausblick über den Gartenanteil und die ästhetische Friedhofskapelle.

Betritt man das Dachgeschoss, so haben Sie vom Flur aus rechts Zugang zu einem kleinen Abstellraum und daran angrenzend zum großzügig angelegten Badezimmer, welches als besonderes Highlight eine Badewanne für zwei Personen mit Massagefunktion verfügt. Auch zwei, das Sonnenlicht hereinlassende Fenster sind hier verbaut.
Links vom Bad ist ein helles Schlafzimmer situiert, welches Platz für ein großes Bett und ein paar Schränke bietet. Durch die Fenster kann hier zudem gut gelüftet werden, was der Erholung zugutekommt.

Vom Flur aus links abgehend befinden sich zwei weitere Zimmer, die ebenfalls über schöne Fenster verfügen und als Schlaf bzw. Gästezimmer benutzt werden können.

Zu guter Letzt lässt sich vom Flur auch das Dachbodenzimmer über eine Auszieh-Treppe zu erreichen, welches über Teppichboden verfügt und zu einem Wohnbereich umgebaut wurde. Ein ideales Kinderzimmer, oder aber einfach nur, um Habseligkeiten sicher verwahren zu können.

Abgerundet wird dieses Zweifamilienhaus schließlich durch seinen nach hinten herausgehenden, großen

Garten, welcher für die Kinder zum Spielen, oder auch die ein oder andere Grillparty verwendet werden kann. Genießen Sie hier unbeschwerte Sommernächte im Grünen und lassen Sie die Seele baumeln. 2 massiv gebaute Schuppen, einer davon mit wertiger Dacheindeckung, ergänzen die Staufläche. Der Garten ist sowohl über die EG-Wohnung, den Keller, als auch von außen über einen Gang erreichbar.

## Ausstattung

Exemplarisch möchten wir auf folgende Ausstattungsdetails hinweisen:

Wohnung EG:
- 2 Zimmer
- Einbauküche inkl. aller E-Geräte
- separate Gas Etagenheizung
- Badezimmer mit Dusche

Maisonette-Wohnung OG/DG:
- 3 Zimmer
- Einbauküche inkl. aller E-Geräte
- Badezimmer mit 2 Personenbadewanne
- Gäste-WC
- separate Gas Etagenheizung
- Parkettboden
- Balkon
- großzügiger Dachboden mit Teppich

Beide Wohnungen haben außerdem folgende Merkmale:

- Kellerzugang
- großer Garten mit Werkstatt

## Sonstiges

Folgende maßgebenden Renovierungen wurde in den letzten Jahren vorgenommen:

- Dacheindeckung inkl. Dämmung, die Dachfenster und 2 Terrassentüren neu (2004)
- Restliche Fenster (3-fach-Verglasung; U-Wert 1,1) im Jahre 2014 erneuert
- 2 Gasetagen Brennwerttermen (2016 & 2018)
- 2021 Installation von elektrischen Außenrolladen im 1. Obergeschoss
- komplette Elektroinstallation neu (2004/2005)

Das Haus ist momentan mieterfrei.

Nach geringfügigen kosmetischen Renovierungsarbeiten ist eine Neuvermietung für ca. +/-9,50 € m² vorstellbar. Daraus könnte eine Jahresnettokaltmiete, gerundet auf ca. € 19.500, erzielt werden. Die Rendite liegt bei ca. 6,1 %. Der Faktor liegt bei ca. 16,35.

Unsere Objektangaben basieren auf den uns erteilten Informationen. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir deshalb nicht übernehmen.

# Energieausweis

| | |
|---|---|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Gültig bis | 19.09.2032 |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1950 |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Endenergieverbrauch | 97,80 kWh/(m²·a) |
| Energieeffizienzklasse | C |

# Lage

Eine Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs befindet sich unmittelbar vor der Haustür. Dort können Sie auf die Buslinien 24 sowie N3 zurückgreifen. Die B6 lässt sich mit dem Auto in 5 Minuten erreichen. Ein Supermarkt ist mit einer Straßenüberquerung ebenfalls in direkter Nähe. In der Nachbarschaft finden sich außerdem Restaurants, Cafés, Bäckereien, Ärzte und eine Shisha Bar. Auch ein Fitnessstudio ist bequem in unter 5 Minuten mit dem Auto zu erreichen, ebenso die Boulder Base Bremen.

Zudem lädt der Woltmershauser Spiel- und Wassergarten mit direktem Zugang zur Weser zu Aktivitäten an der frischen Luft ein.

Allen Boot- und Schiff begeisterten steht schließlich noch der Hohentorshafen zur Verfügung, um etwas maritimes Flair zu genießen, oder in Richtung des Lankenauer Höfts zu schippern.

Gregor Adameit g.adameit@hb-hb-immobilien.de

Badezimmer

Eingangsbereich

Eingangsbereich

Wohnzimmer EG

Schlafzimmer EG

Badezimmer EG

Gregor Adameit g.adameit@hb-hb-immobilien.de

Küche EG

Treppenhaus 1.OG

Badezimmer 1.OG

Wohnzimmer 1.OG

Wohnzimmer 1.OG

Küche 1.OG

Gregor Adameit

g.adameit@hb-hb-immobilien.de

Balkon

Aussicht Balkon

Flur DG

Zimmer DG

Badezimmer DG

Zimmer DG

Gregor Adameit

g.adameit@hb-hb-immobilien.de

Spitzboden

Kellerflur

Kellerraum

Kellerraum

Waschküche

Garten

Gregor Adameit g.adameit@hb-hb-immobilien.de

Vorderseite Vogelperspektive

Rückseite Vogelperspektive

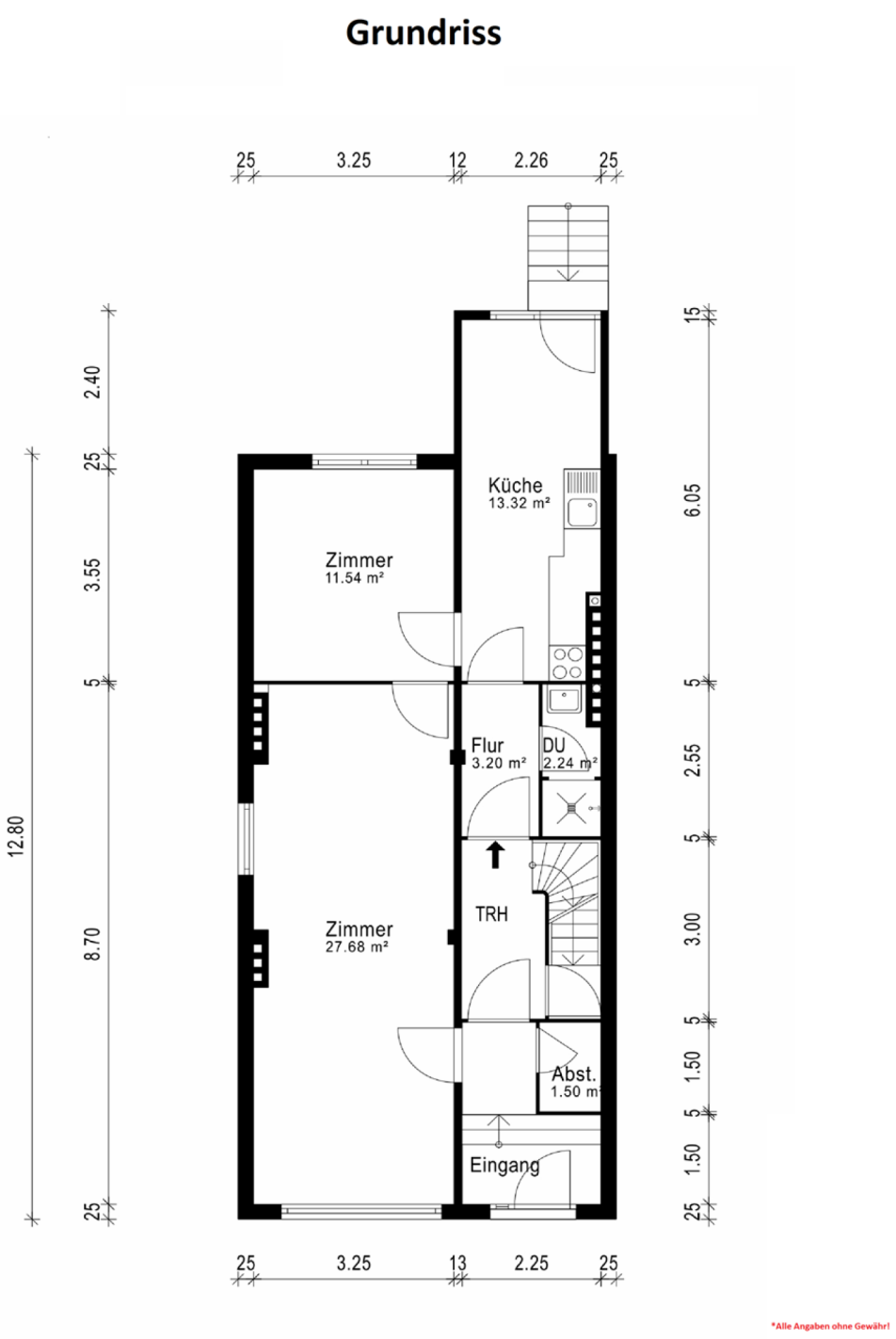
Sicherungkasten

Gasetagenheizung

Gregor Adameit g.adameit@hb-hb-immobilien.de

# Grundriss

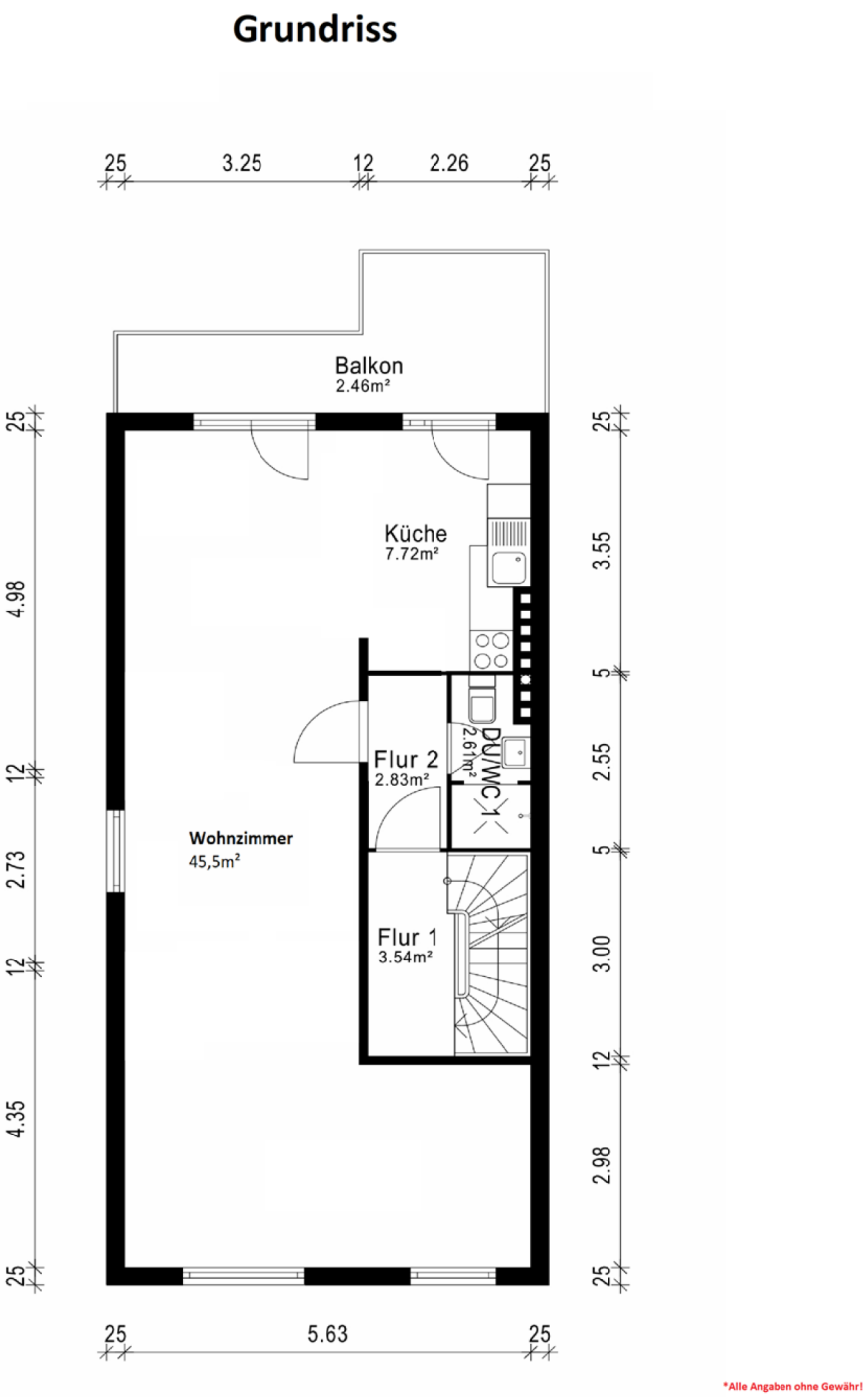
EG




Gregor Adameit g.adameit@hb-hb-immobilien.de

# Grundriss

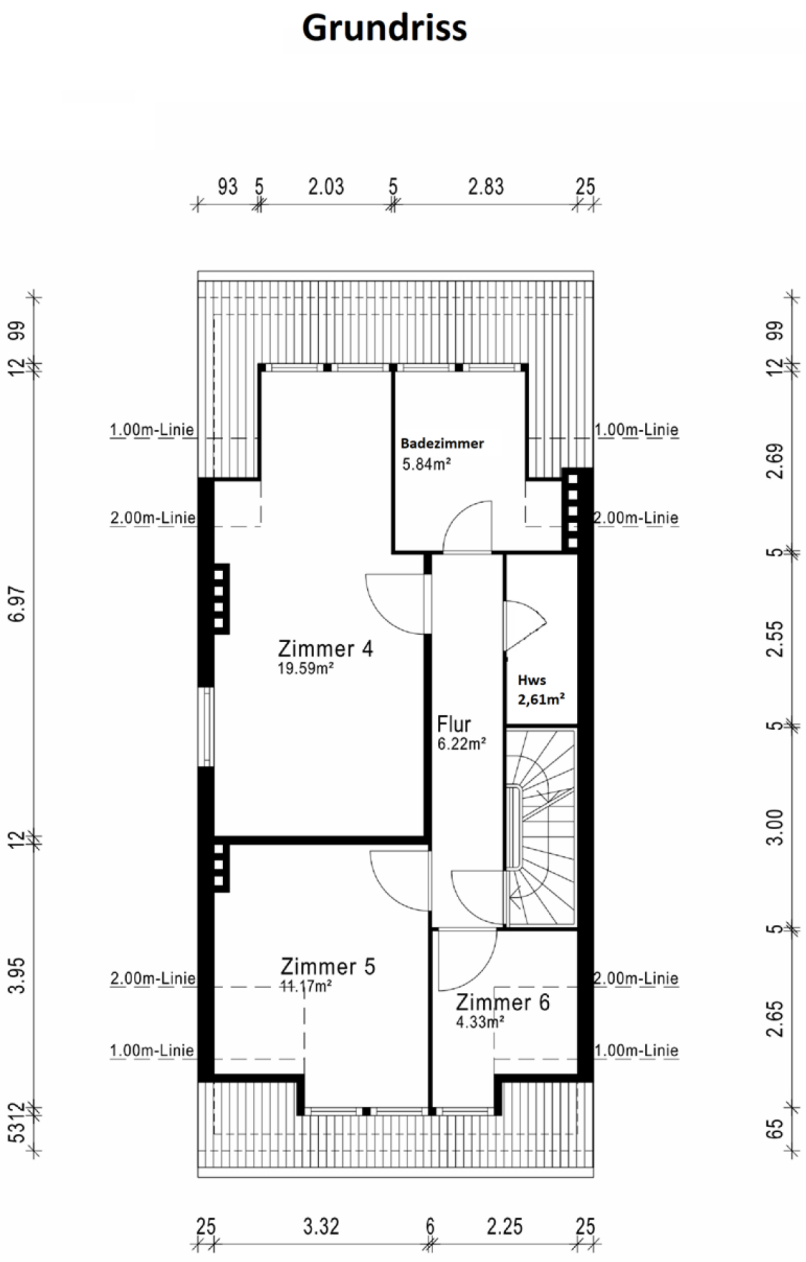
1.OG




Gregor Adameit g.adameit@hb-hb-immobilien.de

# Grundriss

DG




Gregor Adameit g.adameit@hb-hb-immobilien.de