

# Hoch exklusiv in Wesernähe: 3-Zimmer Wohnung mit Terrasse

28199 Bremen, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 4046 (1/4046)



Wohnfläche ca.: **102,71 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **499.000 EUR**



## Hoch exklusiv in Wesernähe: 3-Zimmer Wohnung mit Terrasse

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Objekt ID                  | 4046 (1/4046)   |
| Objekttypen                | Etagenwohnung, Wohnung  |
| Adresse                    | 28199 Bremen<br>Bremen  |
| Etagen im Haus             | 1   |
| Wohnfläche ca.             | 102,71 m <sup>2</sup>   |
| Zimmer                     | 3   |
| Schlafzimmer               | 2   |
| Badezimmer                 | 2   |
| Balkone                    | 1   |
| Terrassen                  | 1   |
| Heizungsart                | Zentralheizung  |
| Wesentlicher Energieträger | Gas   |
| Baujahr                    | 2007  |
| Zustand                    | neuwertig   |
| Bauweise                   | Massiv  |
| Tiefgaragenstellplatz      | 20.000 EUR (Anzahl: 1)  |
| Ausstattung / Merkmale     | Badewanne, Balkon, Barrierefrei, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Garten/Gartennutzung, Gäste-WC, Massivbauweise, Neubau, Offene Küche, Parkettboden, Personenaufzug, Tageslichtbad, Terrasse, Tiefgarage, Wasch-/Trockenraum |
| Provisionspflichtig        | Ja  |
| Käuferprovision            | 3,57% (inkl. 19% MwSt) vom beurkundeten Kaufpreis, jeweils vom Käufer und Verkäufer   |
| Hausgeld                   | 360 EUR   |
| Kaufpreis                  | 499.000 EUR   |



## Objektbeschreibung

Bei diesem Gebäude handelt es sich um ein im Jahr 2007 errichtetes Mehrfamilienhaus mit insgesamt nur 13 Wohneinheiten. Es ist sehr hochwertig gebaut worden und zeigt sich extrem gepflegt. In dem Haus befinden sich ferner ein Personenaufzug, der auch auf halben Ebenen hält, ein Fahrradkeller, ein Waschaum mit Miele Waschmaschine und Trockner, ein extra Raum zur Abstellung der Mülleimer, wie sich im Gebäude auch die Tiefgarageneinstellplätze befinden. Ein PKW Einstellplatz kann für € 20.000 dazu erworben werden.

## Ausstattung

Diese Wohnung wird von dem Ersteigentümer bewohnt und wurde vom Baubeginn an individuell so umgestaltet, dass sie eine optimale Raumaufteilung gewährleistet.

Obwohl sich die Wohnung im Hochparterre befindet, ist sie auch über den Fahrstuhl zu erreichen. Von der Diele des Eingangsbereichs lassen sich alle Räume begehen. Die Wohnung ist komplett mit hochwertigen italienischen Fliesen ausgelegt, die ein erstklassiges Ambiente ausstrahlen.

Ferner verfügt die Wohnung über den kompletten Wohnbereich über eine Fußbodenheizung, wobei sich jeder Raum individuell von der Temperatur einstellen lässt.

Von der Diele gleich rechtsbündig befindet sich das Arbeitszimmer, welches aber durchaus auch als Gäste-/ oder Kinderzimmer dienen kann. Am Ende befindet sich ein kleiner Balkon zur Südseite ausgerichtet. Geht man die Diele weiter, befindet sich weiter rechtsbündig das Schlafzimmer, mit bodentiefen Fenstern und einem französischen Balkon.

Dahinter befindet sich ein innenliegendes Bad, mit einer barrierefreien Dusche, einem WC und einem Waschbecken.

Weiter von der Diele abgehend befindet sich vorne links der Zugang in das lichte und großzügig gestaltete Wohn-/Esszimmer, inklusive einer schönen weißen offenen Küche. Das Wohn-/Esszimmer verfügt ebenfalls über bodentiefe Fenster mit Ausblick auf die Terrasse und dem Garten. Hinter der offenen Küche begeht man den Wintergarten. Hier können durch eine clever ausgetüftelte Kinematik alle Fensterflächen so zusammengeschoben werden, so dass eine komplett offene Fläche zum Garten und zur Terrasse entsteht. Ferner ist der Wintergarten gedämmt. Die Terrasse ist komplett gefliest und sehr geschmackvoll mit diversen Pflanzen versehen.

Von der Diele gleich linksbündig gesehen begeht man das weitere Bad, mit Fenster, Badewanne, Waschbecken und WC. In diesem Bad finden sich auch Platz wie Anschlüsse für eine eigene Waschmaschine und einem Trockner.

## Sonstiges

- Licht helle, exklusiv ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung mit 2 Bädern, Wintergarten, Terrasse und Balkon
- Die hinteren Fenster bestehen aus dreifachem Sicherheitsglas
- Fußbodenheizung in allen Räumen, individuell von der Temperatur einzustellen
- Eigener Kellerraum mit Fenster
- Ein Tiefgaragenstellplatz kann für € 20.000 dazu erworben werden
- Personenaufzug, der auch in halben Stockwerken fährt, somit Barrierefreiheit gewährt



- Absolute Nähe zur Weser, Kleinen Weser / Werdersee, City
- Das mtl. Hausgeld beträgt € 360
- Derzeitige mtl. Stromkosten: € 65. mtl. Kosten für Wasser / Abwasser: € 97
- Die derzeitige jährliche Grundsteuer beträgt € 665,32

## Energieausweis

| Energieausweistyp          | Verbrauchsausweis             |
|----------------------------|-------------------------------|
| Gültig bis                 | 04.06.2028                    |
| Baujahr lt. Energieausweis | 2007                          |
| Wesentlicher Energieträger | Gas                           |
| Endenergieverbrauch        | 46,80 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) |
| Energieeffizienzklasse     | A                             |



## Lage

Die Wohnung befindet sich im sogenannten Stadtwerder Stadtteil der Neustadt. Von den Einheimischen wird diese Lage auch gerne die Werderinsel genannt. Sie befindet sich direkt zwischen der Weser auf der einen Seite und der sogenannten Kleinen Weser, die später in den Werdersee mündet, auf der anderen Seite. Dazu addiert sich zur Kleinen Weser gelegen noch ein kleiner Park. Der öffentliche Nahverkehr, wie Bus und Bahn liegen in nur drei Fußwegminuten entfernt. In der Stadt ist man zu Fuß innerhalb von 5 bis 7 Minuten. Ebenfalls befinden sich Schulen, Kindergärten, diverse Einkaufsmöglichkeiten, wie auch Restaurants, Bars und medizinische Versorgung in absoluter unmittelbarer Nähe zur dieser Immobilie.





Außenansicht



Diele



Diele



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer und offener Küche



Küche





Küche



Wintergarten



Wintergarten, Scheiben komplett aufschiebbar



Terrasse



Badezimmer



Arbeits-/Gästzimmer





Balkon abgehend vom Arbeits-/Gästezimmer



Zweites Badezimmer



Schlafzimmer



Außenansicht der Hausanlage



Weser Nähe



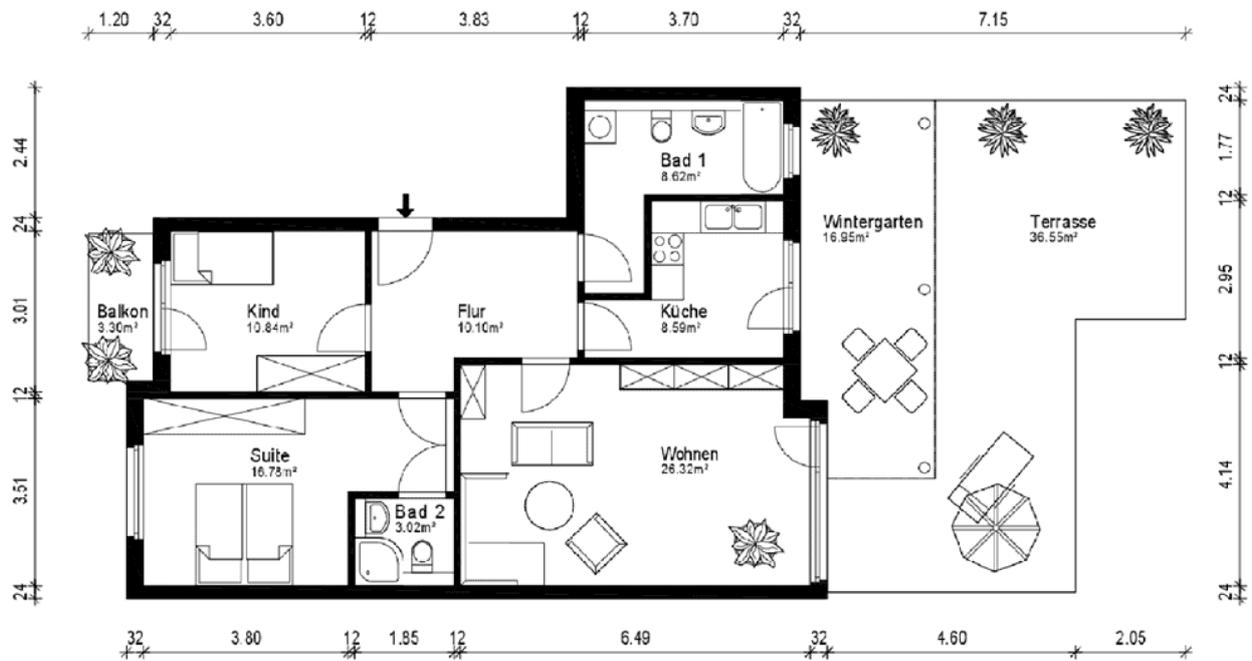
Nähe zur Kleinen Weser



# Grundriss

Grundriss

# Grundriss



**\*Alle Angaben ohne Gewähr!**

