

## Woltmershausen... stilvolle DHH, wohnen mit Flair und idyll. Garten

28197 Bremen, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: 2AH9N5H



Wohnfläche ca.: **130 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **379.000 EUR**



## Woltmershausen... stilvolle DHH, wohnen mit Flair und idyll. Garten

Objekt ID	2AH9N5H
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	28197 Bremen
Wohnfläche ca.	130 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	263 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Baujahr	1905
Verfügbar ab	nach Absprache
Balkon/Terrasse	Garten, Terrasse
Böden	Fliesenboden, Laminat, Parkettboden
Energieträger	Gas
Fenster	Holzfenster, Kunststofffenster
Keller	teilweise unterkellert
Küche	Einbauküche
Sanitär	Bad mit Dusche, Bad mit Fenster, Bad mit Wanne, Gäste-WC
Sonstiges/Wohnen	Dach ausgebaut
Zustand	gepflegt
Ausstattung / Merkmale	Bad mit Wanne, Einbauküche, Garten, Gäste WC, teilweise unterkellert, Terrasse
Käuferprovision	Wir weisen Sie darauf hin, dass im Falle eines Vertragsabschlusses vom Erwerber eine Vermittlungsprovision in Höhe von 3 % zzgl. 19 % MwSt. an uns zu zahlen ist.
Kaufpreis	379.000 EUR



## Objektbeschreibung

stilv. DHH mit Südwestgarten und Teilkeller

Wohnfläche: ca. 130 m<sup>2</sup> W/N + 19,30 m<sup>2</sup> Teilkeller  
Grundstück: 263 m<sup>2</sup>

Heizung : Gasheizung Fa. Junkers Bj. 2006 inkl. Warmwasser, Kamin, Fußbodenheizung: Küche und Bad im OG

Fenster: Isolierverglasung Kunststoff Bj. 2021, DG 2 Veluxfenster Holz ( müssten erneuert werden )

Fußböden: Parkett, Fliesen, Laminat

Sonstiges: Holzterrasse mit Überdachung, Gartenhaus

Ausstattung /Diverses:

Massivbauweise Bj. ca. 1905,

Dach neu eingedeckt inkl. Dämmung und Leitungen( Kupfer und Kunststoff-HT) wurden in den 80ziger Jahren vom Vorbesitzer erneuert,

ab ca. 2006 – ca. 2021 weitere Renovierungsmaßnahmen:

ca. 2008 Holzterrasse, Überdachung ca. 2021

Elektrik 3adrig FI Schalter, DG 2adrig,

Kanal ,Wasserleitung,

Kaminofen ( Thermia Kamin 7 kW ) Bj. 2019

2 Bäder mit Fensterlüftung/ 2 WC

DG wurde ausgebaut. 1 gr. Zimmer , Duschbad und HWR

Heizung Bj. 2006 – Fa. Junkers - inkl. Brauchwasser

ca. 2021 : Haustür, Fenster erneuert außer Veluxfenster im DG

2008: moderne Einbauküche Nobilia

Eine stilv. Immobilie mit idyllischen Garten in Südwestlage!

EG: Großzügiger Eingangsbereich, GWC, modern gestaltete Küche mit angrenzenden Essbereich und Wohnzimmer mit Kamin sowie direkten Zugang auf die Terrasse und Garten.

Über die stilv. Holzterrasse erreichen Sie das OG mit Flur, 2 Schlafzimmer ( 1 Schlafzimmer mit Einbauschränk ca. 2 Jahre alt ) , Bad mit Wanne u. Dusche inkl. Badmobiliar und WC .

Weiterführend in das ausgebaut DG mit Flur, 1 Zimmer, Duschbad und

Abstell-HWR. Teilkeller 2 Räume( 1 Raum Hausanschlüsse/Zähler,

1 Abstellraum ). Der Garten ist pflegeleicht angelegt und bietet viel Platz für die Freizeitgestaltung  
Geräte-/Fahrradschuppen befindet sich am Ende des Grundstückes.

Starten Sie mit uns eine Besichtigung , wir freuen uns von Ihnen zu hören !

## Sonstiges

### Raumaufteilung

EG: Flur, GWC, Wohnküche inkl hochwertiger EBK ( Nobilia), angrenzenden Wohn-Esszimmer mit



Kamin und Zugang zur überdachten Terrasse und weiter in den Garten

OG: Flur, 2 Schlafzimmer ( 1 Schlafzimmer inkl. Einbauschränke neue 2021) Bad mit Wanne und Dusche, WC extra

DG: Flur, Duschbad, 1 gr. Zimmer, Abstell-HWR

Keller: 2 Räume

### **Diverses**

Wir weisen Sie darauf hin, dass im Falle eines Vertragsabschlusses vom Erwerber eine Vermittlungsprovision in Höhe von 3 % zzgl. 19 % MwSt. an uns zu zahlen ist.

Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

Sämtliche bautechnischen u. technische Objektdaten sind unverbindlich. Sie basieren auf Angaben der Verkäufer. Dieses ist eine vorab Information. Als Rechtsgrundlage dient allein der notarielle Kaufvertrag. Rechtsgültig ist der Kaufvertrag.

Der Inhalt ist vertraulich, eine Weitergabe unseres Angebotes an Dritte ist nicht gestattet und verpflichtet bei Umgehung zum Schadenersatz in Höhe der uns entgangenen Provision.

Der Maklerauftrag kommt auch dann zustande, wenn Sie sich aufgrund unseres Angebotes direkt mit dem Verkäufer ( Auftraggeber) in Verbindung setzen und von diesem Angebot Gebrauch machen, oder das Objekt von anderer Seite angeboten wird.

Nach Vertragsabschluss ist die angegebene Courtage fällig, selbst wenn wir bei dem Vertragsabschluss nicht mitwirken.

## **Energieausweis**

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	05.02.2023
Gültig bis	04.02.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1905
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	207,80 kWh/(m <sup>2</sup> -a)
Energieeffizienzklasse	G



## Lage

Begehrtes WOHNEN in Woltmershausen mit dem idyll. Umfeld an der Weser und die optimale Nähe zur Bremer City !

Die Hansestadt Bremen, eine Stadt mit besonderem Charme, ist aufgrund ihrer direkten Lage an der Weser eine beliebte Stadt mit viel Grün und reizvollem Umfeld.

Begehrtes WOHNEN im Stadtteil Woltmershausen mit der unmittelbaren Nähe zur Weser, mit der Idylle im nahegelegenen Weseruferpark, optimal die Nähe zur City in wenigen Minuten erreichbar sowie die Anbindung zu dem Bremer Flughafen mit Airbus etc. /A 281, Anbindung an die A 27 sowie A 28 und A 1. Öffentl. Verkehrsmittel ( Buslinie ), Grundschule , weiterführende Schulen und Kindergarten in unmittelbarer Nähe sowie div. kleine Geschäfte/ Lokalitäten, Ärzte, Apotheken, Banken und div. Einkaufsmärkten.

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Seitenstraße mit guter Nachbarschaft.





Hausansicht



überdachte Terrasse



überdachte Terrasse



Garten



Hausansicht



Flur





GWC



Küche



Küche



Küche



Küche mit Blick in den Essbereich



Küche mit Blick in den Essbereich





Essbereich



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Kinderzimmer



Schlafzimmer





Treppenhaus



Blick in den Eingangsbereich



Kinderzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Zimmer im DG





Zimmer im DG



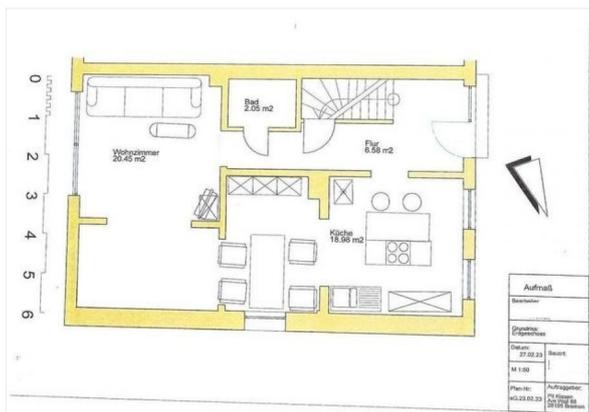
Zimmer im DG



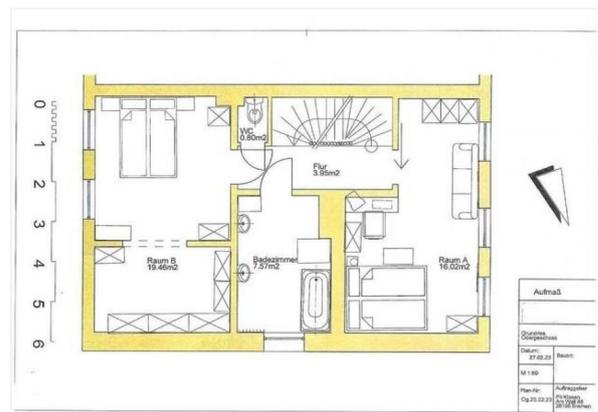
Duschbad im DG



Duschbad im DG

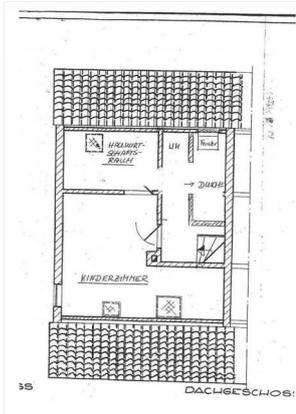


Grundriss EG

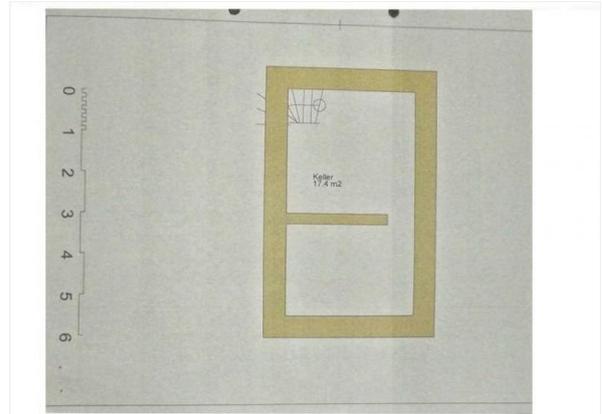


Grundriss OG





Grundriss DG



Grundriss Keller

