



Objektnummer 1013

**Bremen - VERKAUFT\*\*\*Ihr neues Zuhause! Mieterfreie Traumwohnung in Schwachhausen!\*\*\***

**Eckdaten**



<b>Wohnfläche</b>	<b>133,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,5</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl der Loggia</b>	<b>1,0</b>
<b>Fläche Balkon / Terrasse</b>	<b>23,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1952</b>
<b>Zustand</b>	<b>Teil/Vollrenoviert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2005</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster, Pissoir</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Parkett, Dielen, Fliesen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>14.07.2029</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>191,4 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>F</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>18.11.2013</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2008</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**



## Lage

*Das Altbremer Haus, indem sich die Wohnung befindet, liegt sehr zentral und bietet ein atemberaubendes Wohnambiente. Es steht direkt in Schwachhausen und ist nur wenige Meter vom öffentlichen Nahverkehr entfernt. Fußgänger erreichen die nächste Bushaltestelle in nur 3 Minuten. Wer lieber mit dem Auto unterwegs ist, erreicht die nächste Autobahn in nur 15 Minuten. Die Fahrzeit zum nächsten Hauptbahnhof beträgt 10 Minuten und zum nächsten Flughafen 15 Minuten.*

## Objektbeschreibung

*Zwei auf einen Streich! Hier ist alles möglich!*

*Sie suchen einen Wohnraum zentral gelegen in Schwachhausen?  
Gepflegte Parkettböden, einer überdachten Loggia plus zusätzlichem Balkon? Die Möglichkeit beide Etagen in separate Wohneinheiten umzubauen? Dann Herzlich Willkommen zu diesem echten Sahnestück.*

*Aktuell werden die 2. und 3. Etage dieses Altbremerhauses wie eine riesige Maisonettewohnung genutzt, mit der Besonderheit, dass die Treppe ins 3. OG (DG) über den Hausflur zu erreichen ist. Da es aber keine weiteren Etagen gibt, stellt dies kein Problem der Privatsphäre da.*

*Das komplette 2. OG ist mit hochwertigem Parkettboden ausgelegt.  
Der große Wohn-Essbereich, der vor einigen Jahren mal von zwei zu einem Raum umgestaltet wurde, ist von drei Seiten mit modernen Sprossenfenstern umfasst und bietet, mit den hellen Wänden wohlige Atmosphäre.  
Vom Wohnzimmer gelangen Sie zudem auf die überdachte geflieste Süd-West-Loggia und den zur Seite gelegenen Balkon.*

*Auf dieser Etage befindet sich zudem ein weiterer Wohnraum mit knapp 20m<sup>2</sup>, welcher derzeit als Büro genutzt wird, sowie ein innenliegendes Bad plus separatem WC, ein Abstellraum und die gemütliche Küche mit Einbauküche.*

*Diese Einheit könnte mit etwas handwerklichem Geschick auch ohne weiteres wieder in eine Dreizimmerwohnung umgebaut werden.*

*Über die besagte Treppe im Flur gelangt man ins Dachgeschoss.  
Hier erstrahlen zwei weitere helle Zimmer mit Echtholzfußboden und ohne Renovierungsstau.  
Außerdem ein weiteres Badezimmer mit Fenster, ein kleiner Abstellraum und ein großer Dachboden mit Ausbaupotential.*

*Wie Sie sehen ist hier wirklich alles möglich!*



***Parken können Sie bequem in Ihrer eigenen Garage direkt am Haus.***

***Die Etagen werden über eine sichere Gaszentralheizung beheizt.  
Insgesamt gibt es im Haus 5 Wohneinheiten.***

***Die Wohnung ist derzeit vermietet, das Mietverhältnis ist allerdings zum 30.06.24 gekündigt.  
Das bedeutet Sie können jetzt schon anfangen mit der Planung und dann ab Juli alles umsetzen.  
Entweder als Selbstnutzer oder zur Anlage mit einer Kaltmiete von 1400,00 EUR oder sogar mehr.***

***Konnten wir Ihr Interesse wecken? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.***



## **Ausstattung**

**Circa 133m<sup>2</sup> Wohn-Nutzfläche aufgeteilt in:**

### **2. Obergeschoss:**

**Wohnzimmer**

**Flur**

**Küche**

**Büro**

**Bad**

**WC**

**Abstellraum**

**Loggia**

**Balkon**

### **Dachgeschoss:**

**Schlafzimmer**

**Gästezimmer**

**Flur**

**Bad**

**Abstellraum**

**Dachboden**

### **Plus:**

**PKW-Stellplatz (Garage)**

### **\*\*\*Alle Highlights auf einen Blick\*\*\***

- **gepflegter Parkettboden im 2. OG**
- **wunderschöner Altbau**
- **zentral gelegen**
- **Loggia nach Süd-Ost**
- **Ostbalkon**
- **2 Badezimmer**
- **Bad und WC getrennt**
- **großer ausbaufähiger Dachboden**
- **helle Räume**











