



Objektnummer 1024

## **Ritterhude - VERKAUFT\*\*\*Lichtdurchflutete ETW im Ritterhuder Zentrum\*\*\***

**Eckdaten**



<b>Wohnfläche</b>	<b>52,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Fläche Balkon / Terrasse</b>	<b>6,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1994</b>
<b>Zustand</b>	<b>Teil/Vollrenoviert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2022</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Carport</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>24.04.2024</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>142,8 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>24.04.2014</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2008</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**



## Lage

*Moin moin aus Ritterhude, oder auch gerne "Hue" wie die alteingesessenen Einwohner gerne sagen.*

*Diese familiäre Gemeinde an der Hamme liegt unweit von Bremen und besticht unter anderem durch ihre kleinen Ortschaften und einigen historischen Gebäuden. So waren es beispielweise die Gebrüder Riess, die der Riesstraße mit den vielen kleinen Geschäften aber auch dem heutigen Gymnasium oder der hiesigen Apotheke Anfang des 20. Jahrhunderts Ihren Namen verliehen.*

*Ritterhude ist unterteilt in fünf Ortschaften, Lesumstotel, Ihlpohl, Stendorf, Platjenwerbe und Ritterhude selbst.*

*Es gibt viele Sportvereine, Kindergärten, ein Kino, eine Veranstaltungshalle, an der jährlich auch Open Air Konzerte stattfinden, sowie ein Schwimmbad, Schulen aller Sekundarstufen, leckeren Restaurants und ein Bahnhof mit direkter Anbindung nach Bremen und Bremerhaven.*

*Zur Entspannung sucht man sich am besten einen der vielen kleinen Deichwege an der Hamme oder Richtung Wümme. Hier lässt sich bei gutem Wetter auch eine ausgiebige Fahrradtour z.B. ins benachbarte Blockland unternehmen.*

## Objektbeschreibung

*Sie suchen eine moderne Eigentumswohnung ohne Renovierungsstau? Gelegen in einer ruhigen Wohnstraße, zentral in Ritterhude mit schönem Westbalkon? Zwei helle geräumige Zimmer verteilt auf 54 m<sup>2</sup> Wohn-Nutzfläche zur Selbstnutzung oder als Anlage?*

*Dann heiße ich Sie herzlich Willkommen zu dieser einmaligen Gelegenheit!*

*Ein freundliches Hallo aus dieser begehrten Lage in Ritterhude.*

*Hier begrüßen wir Sie in einer schicken Eigentumswohnung im 1.Obergeschoss einer sehr gepflegten Anlage.*

*Wenn man den Eingangsflur der Wohnung betritt, finden Sie zu Ihrer rechten das große Schlafzimmer, in dem aktuell sehr gepflegtes Laminat verlegt ist.*

*Das Badezimmer, welches sich gegenüber der Wohnungstür befindet, erstrahlt mit modernen weißen Fliesen, sowie einer Dusche und auch einer Badewanne.*

*Zu dieser Immobilie gehört ein geräumiger Westbalkon, auf den man über das 2021 Jahr aufwendig*



*renovierte helle Wohn-Esszimmer gelangt.*

*Ebenfalls finden Sie im Wohnbereich die Küchenecke mit modernem Tresen, in der derzeit eine EBK installiert ist, die inklusive aller E-Geräte bei Übergabe im Objekt verbleibt.*

*Freuen Sie sich auf den besagten Balkon mit ausreichend Fläche für Ihre Sonnenliege oder einer kleinen Essecke.*

*Ein gutes Buch lesen und die Vögel beobachten? Bei diesem großen Balkon kein Problem!*

*Ihren PKW parken Sie bequem unter Ihrem eigenen Carport, dessen Dach erst 2022 erneuert wurde.*

*Die in der Wohnung eingebauten Kunststofffenster sind alle doppelt isolierverglast.*

*In dem Eingang des gepflegten Mehrfamilienhauses gibt es 6 Wohneinheiten, zu denen jeweils ein eigener Kellerraum gehört.*

*Dieser bietet mit knapp 20m<sup>2</sup> genügend Abstellfläche für alle Ihre Schätze.*

*Beheizt wird das Haus, zu dem diese Wohneinheit gehört, über eine Gaszentralheizung.*

*Hier ist zu erwähnen, dass diese 2024 in eine Wasserstofffähige Variante umgerüstet wird und damit zusätzliche Sicherheit bietet.*

*Der gesamte Komplex wird von einer renommierten Hausverwaltung betreut.*

*Das Hausgeld beträgt hier monatlich 292 EUR.*

*Hiervon sind 92,00 EUR bereits als Instandhaltungsrücklage vorgesehen.*

*Die Wohnung ist derzeit vermietet. Der Mieter würde gerne im Objekt verbleiben.*

*Aktuell werden jährliche Kaltmieteneinnahmen von 5400,00 EUR erzielt.*

*Haben wir Ihr Interesse geweckt, dann freue ich mich über Ihre Kontaktaufnahme.*





## **Ausstattung**

**Circa 54m<sup>2</sup> Wohn-Nutzfläche aufgeteilt in:**

### **1. Obergeschoss:**

**Wohnzimmer**

**Flur**

**Küche**

**Badezimmer**

**Schlafzimmer**

**Balkon**

### **Plus:**

**PKW-Stellplatz Carport**

**eigener Kellerraum**

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

- **zentral gelegen**
- **vollständig renoviert**
- **Westbalkon**
- **helle Räume**
- **Einbauküche**
- **eigener Carport**
- **großer Kellerraum**





