



Objektnummer 1143

Bremen - *Große charmante Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung von 2012 in Alt-Arsten*****

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

449.000,00 €
3,57% inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.

Wohnfläche	193,0 m²
Grundstücksfläche	341,0 m²
Anzahl Zimmer	7,5
Anzahl Badezimmer	3,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Fläche Balkon / Terrasse	80,0
Baujahr	1890
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2022
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Bodenart	Laminat
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	28.04.2035
Energiebedarf	160,65
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	29.04.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Bremen-Arsten ist ein lebendiger Stadtteil im Nordwesten der Hansestadt Bremen, der sich durch seine vielfältige Mischung aus Wohngebieten, Grünflächen und industriellen Bereichen auszeichnet. Der Stadtteil liegt etwa 8 Kilometer vom Bremer Stadtzentrum entfernt und gehört zum Bezirk Bremen-Süd.

Das Ortsbild von Arsten ist geprägt von einer Mischung aus Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern, die vor allem in den ruhigeren Wohngebieten zu finden sind. In den letzten Jahren hat sich das Viertel auch durch die Ansiedlung von Gewerbe- und Industrieflächen weiterentwickelt, was Arbeitsplätze in der Region schafft.

Ein zentrales Element von Arsten ist die Nähe zum Weser-Hafen, der eine wichtige Rolle im Güterverkehr und in der Logistik spielt. Hier befinden sich auch einige Lagerhallen und Unternehmen, die vom Hafen profitieren. Die Nähe zum Wasser verleiht dem Stadtteil eine besondere Atmosphäre und bietet Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten am Wasser.

Naturverbundene Menschen schätzen die Nähe zum Arster Holz, einem großen Grüngelände, das sich ideal für Spaziergänge, Radfahren und Erholung eignet. Das Gebiet ist durch seine vielfältigen Wege und Wiesen ein beliebter Ort für Familien und Naturliebhaber.

Verkehrstechnisch ist Bremen-Arsten gut angebunden. Die Bundesstraße B6 führt direkt durch den Stadtteil und verbindet ihn mit der Bremer Innenstadt sowie anderen Stadtteilen. Zudem sorgen mehrere Buslinien für eine zuverlässige Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, sodass das Stadtzentrum und die umliegenden Gebiete bequem erreichbar sind.

In Bezug auf Infrastruktur bietet Arsten eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Sportvereinen, was den Stadtteil zu einem attraktiven Ort für Familien und Berufstätige macht. Auch kulturelle und soziale Einrichtungen sind vorhanden und tragen zum Gemeinschaftsleben bei.

Insgesamt ist Bremen-Arsten ein vielseitiger Stadtteil, der durch seine ruhige Lage, die Nähe zur Natur und die gute Anbindung an die Stadt Bremen besticht. Es ist ein Ort, der sowohl Ruhe als auch die Nähe zu urbanem Leben bietet.

Objektbeschreibung

FINGAS Immobilien heißt Sie herzlich Willkommen zu dieser einzigartigen Gelegenheit: Dieses bezaubernde Altbremerhaus aus dem Jahr 1890 verbindet historischen Charme mit modernem Komfort. Das umfangreich sanierte Haus besticht durch seine liebevoll erhaltene, antike Einrichtung, die den einzigartigen Charakter des Baujahres widerspiegelt. Das Gebäude wurde im Laufe der Jahre behutsam renoviert, um den ursprünglichen Charme zu bewahren,

gleichzeitig aber auch zeitgemäße Annehmlichkeiten zu integrieren.

Gebäudestruktur:

Das Hauptgebäude verfügt über großzügige Wohnräume, die durch hohe Decken und originale Stilelemente wie Stuckverzierungen, Holzfußböden und historische Türen geprägt sind. Die Sanierungsmaßnahmen wurden seit 2004 immer weiter durchgeführt, wobei das Nebengebäude, eine moderne Einliegerwohnung, im Jahr 2012 neu errichtet wurde. Diese Einliegerwohnung ist neuwertig, hochwertig ausgestattet und bietet eine flexible Nutzungsmöglichkeit – sei es für Gäste, Familienmitglieder oder als vermietbare Einheit zur zusätzlichen Einkommensgenerierung.

Circa 193m² Wohn-Nutzfläche aufgeteilt in:

Haupthaus:

Wohnzimmer mit Zierdecken und originalen Elementen

Esszimmer mit antiker Einrichtung

Küche im klassischen Stil mit modernen Einbauten

Schlafzimmer mit viel Tageslicht

Badezimmer mit historischen Fliesen und moderner Ausstattung

Zweites Vollbad im Obergeschoss

Weitere Räume im Obergeschoss und im Dachgeschoss die individuell nutzbar sind (z.B.

Arbeitszimmer, Gästezimmer)

Nebengebäude / Einliegerwohnung:

Offener Wohnbereich mit Wendeltreppe ins Obergeschoss

Kleine Pantryküche - clever im Schrank versteckt

Modernes Badezimmer mit Dusche

Separater Eingang, ideal für Privatsphäre und Unabhängigkeit

Schlaf- und Ankleidemöglichkeit mit getrennten Räumen im Obergeschoss

Zugang zur Dachterrasse

Plus Garage, kleine Teestube im Garten, Laube

Ausstattung & Besonderheiten:

Holzfußböden und Zierdecke im Haupthaus

Energieeffiziente Heizungsanlage - Gasbrennwerttherme

Elektrik und Sanitär wurden modernisiert

Gepflegter Garten mit überdachter Terrasse, sowie einem Sonnenplatz und einem Standpool

Das Nebengebäude ist neuwertig und bietet eine komfortable, moderne Wohnatmosphäre

Folgende Sanierungsmaßnahmen wurden seit 2004 bereits ausgeführt:

2022 : Überdachung Terrasse Neu

2021 : Fenster im Dachgeschoss erneuert

2018 : Alle Kanäle im Haus bis kurz vor den Übergabeschächten in PVC und/oder KG2000

2016 : Zweites Badezimmer im Haupthaus saniert

2012 : Genehmigter Neubau des Nebengebäudes

2012 : Elektrotechnik Einliegerwohnung und Garage plus 380V Anschluss in Garage

2012 : Heizung von Öl auf Gas

2011: Ab-und Frischwasserleitungen erneuert

2009 : Fenster EG und 1.OG neu und mit Insektenschutzrollo im Rollladenkasten und Eingangstür Vollglas mit Panzerglas und 7fach Verriegelung

2004 : Elektrotechnik Haupthaus

Dieses Altbremerhaus aus 1890 vereint historischen Charme mit moderner Funktionalität. Die antike Einrichtung verleiht dem Zuhause eine einzigartige Atmosphäre, während die neuwertige Einliegerwohnung flexible Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ein ideales Objekt für Liebhaber von Geschichte, Stil und Komfort.

Wenn wir Ihr Interesse wecken konnten, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Sonstiges

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Dennoch können wir keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der bereitgestellten Informationen übernehmen. Insbesondere Angaben zu Grundrissen, Flächen, Baujahr, Ausstattung und sonstigen Details erfolgen ohne Gewähr.

Der Käufer wird daher empfohlen, alle Angaben vor Abschluss des Kaufvertrages durch eigene Untersuchungen und Besichtigungen zu überprüfen. Jegliche Haftung für Schäden, die direkt oder indirekt aus der Nutzung der im Exposé enthaltenen Informationen entstehen, ist ausgeschlossen.









