



Objektnummer 1174

Bremen - RESERVIERTLuxuriöses EFH mit Einliegerwohnung
und direktem Flussblick am Weserufer******

Eckdaten

***Kaufpreis
Provision***

**795.000,00 €
3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.**

Wohnfläche	244,0 m²
Nutzfläche	115,0 m²
Grundstücksfläche	3.033,0 m²
Anzahl Zimmer	7,5
Anzahl Badezimmer	4,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1998
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2024
Ausstattungskategorie	Luxus
Bad	Dusche, Wanne
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Parkett
Kamin	
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Außenstellplatz
Gartennutzung	
Sauna	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	04.09.2035
Energiebedarf	98.2
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C
Ausstelldatum	05.09.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Das Objekt befindet sich in Bremen-Rönnebeck, einem grünen und maritimen Stadtteil im Bremer Norden, der besonders durch seine ruhige Wohnatmosphäre und die direkte Wesernähe überzeugt. Spaziergänge an der Weser, Fahrradtouren auf dem Deich und ein einzigartiger Blick auf die vorbeiziehenden Schiffe gehören hier zum täglichen Lebensgefühl.

Rönnebeck verbindet ländliche Idylle mit guter Anbindung: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen und Ärzte sind schnell erreichbar. Auch die öffentlichen Verkehrsmittel sorgen für eine gute Verbindung in die Bremer Innenstadt und in die umliegenden Stadtteile.

Besonders geschätzt wird dieser nördliche Bremer Stadtteil von Naturliebhabern und Familien, die Wert auf Ruhe, ein nachbarschaftliches Miteinander und die Nähe zur Natur legen. Gleichzeitig bietet die Weser mit ihren weitläufigen Uferbereichen und Freizeitmöglichkeiten einen hohen Erholungswert direkt vor der Haustür.

Erleben Sie ein Urlaubsgefühl in Ihrem neuen Zuhause.

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Objekt bietet ein Wohnerlebnis der besonderen Art – direkt an der Weser und umgeben von Natur. Über eine lange, ruhige Zufahrt, die zum Grundstück gehört, erreichen Sie die großzügige Auffahrt mit Platz für mehrere Fahrzeuge sowie eine Doppelgarage. Das Objekt liegt in vierter Reihe zur Hauptstraße, abgeschirmt von Verkehr und Lärm, und verspricht dadurch maximale Ruhe und Privatsphäre.

Das besondere Highlight ist das großzügige Grundstück. Dieses bietet Ihnen einen unverbaubaren Blick auf die Weser. Der gepflegte und liebevoll angelegte Garten, mit eigenem Weg zum Fluss, lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Genießen Sie ein unvergleichliches Panorama, das jeden Tag zu einem besonderen Erlebnis macht. Beobachten Sie die vorbeiziehenden Schiffe nicht nur aus dem Garten, sondern auch aus dem Inneren des Hauses.

Der offene Wohn-Essbereich besticht durch seine lichtdurchflutete, großzügige Gestaltung und eine harmonische Verbindung von Funktionalität und Gemütlichkeit. Der edle Parkettboden verleiht dem Raum eine warme, einladende Atmosphäre und wird durch die angenehme Fußbodenheizung perfekt ergänzt, die für ein schönes Raumklima sorgt.

Im Wohnbereich laden bequeme Lounge-Sessel zum Entspannen ein und schaffen einen idealen Ort, um sich nach einem langen Tag zurückzuziehen. Der moderne Kamin fügt sich elegant in das Gesamtbild ein und sorgt an kühlen Abenden für zusätzliche Gemütlichkeit und eine behagliche Wärme.

Von jedem Punkt des Raumes aus bietet sich ein atemberaubender Blick auf die Weser, der sich

perfekt mit dem natürlichen Licht und der offenen Raumgestaltung vereint. Der direkte Zugang zur Terrasse erlaubt es, die Natur in vollen Zügen zu genießen. Hier kann man den Blick in den Garten und auf den Fluss in Ruhe erleben, während man den Außenbereich für entspannte Stunden oder gesellige Abende nutzt.

Das Zusammenspiel aus modernen Elementen und natürlichen Materialien schafft eine perfekte Balance zwischen Stil und Komfort, sodass der Raum sowohl zum Leben als auch zum Wohlfühlen einlädt.

Das Erdgeschoss dieses Hauses wurde mit dem klaren Ziel geplant, den Bedürfnissen von barrierefreiem Wohnen im Alter gerecht zu werden. Der Grundriss wurde zukunftssicher gestaltet. Die Türen wurden großzügig dimensioniert, sodass Sie problemlos mit einem Rollstuhl oder einem Rollator passiert werden können.

Besonders hervorzuheben ist das stufenlose Bad, das sowohl optisch als auch technisch überzeugt. Es wurde mit modernsten Standards für Barrierefreiheit ausgestattet und ermöglicht ein sicheres und komfortables Duschen oder Baden, ohne Stolpergefahren.

Zusätzlich verfügt das Erdgeschoss über ein weiteres Schlafzimmer mit einer separaten Teeküche und eigener Haustür. Diese flexible Raumgestaltung bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten: Das Zimmer kann entweder als zusätzliches Schlafzimmer für Familienangehörige oder Gäste dienen oder als separate Einliegerwohnung vermietet werden. Die Teeküche ermöglicht eine weitgehende Selbstständigkeit und Privatsphäre für die Bewohner des Zimmers.

Im Obergeschoss finden Sie zwei Bäder, von denen eines besonders hervorsteht: Der Wasch- und Schminktisch ist ein wahres Meisterstück der Handwerkskunst. Die massive Marmorplatte – aus Amazonas-Gestein – ist nicht nur optisch beeindruckend, sondern auch angenehm kühl und samtig glatt in der Haptik. Die Maserung des Steins zieht sich wie ein lebendiges Kunstwerk über die gesamte Fläche und ist perfekt ausgerichtet, um einen fließenden Gesamteindruck zu erzeugen.

Zwei eingelassene Waschbecken aus weißer Keramik setzen moderne Akzente, stilvoll, schlicht und überzeugend.

Direkt daneben befindet sich der integrierte Schminktisch: Eine abgesenkte Fläche mit einem komfortablen, gepolsterten Hocker und einem beleuchteten Spiegel. Der Tisch ebenfalls aus Marmor gefertigt, was dem Bereich eine sanfte Eleganz verleiht.

Ebenfalls können Sie hier in Ihrer eigenen Whirlpool Badewanne entspannen.

Die natürliche Umgebung, auch im Obergeschoss, sorgt für ein einzigartiges Wohngefühl: Morgens begrüßt Sie die Sonne mit ihrem ersten Licht, das genau auf den Liegebereich im Schlafzimmer fällt, sodass kein Wecker nötig ist – der Tag beginnt hier ganz von selbst im Einklang mit der Natur.

Ein offenes Studio, ein großzügiges Büro, ein Kinder - und ein Ankleidezimmer, sowie der

ausbaufähige Spitzboden runden diese Etage ab.

Im Untergeschoss dieses Hauses erwartet Sie eine besonders angenehme und funktionale Ausstattung, die sowohl Entspannung als auch praktischen Nutzen bietet. Der Raum besticht durch seine moderne Gestaltung und durchdachte Nutzungsmöglichkeiten. Zentraler Mittelpunkt des Kellers ist die neuwertige Sauna, die mit hochwertigen Materialien ausgestattet ist und ein ideales Refugium zum Erholen und Abschalten darstellt. Direkt neben der Sauna befindet sich ein kleiner, gemütlicher Ruhebereich, der mit bequemen Möbeln ausgestattet ist – perfekt, um nach dem Saunagang zu entspannen.

Ein weiteres Highlight ist das separate Badezimmer, das mit modernen Sanitäranlagen ausgestattet ist. Hier finden Sie nicht nur eine Dusche, sondern auch ausreichend Platz für Ihre Wellness-Routine. Das Gästezimmer, das sich ebenfalls im Untergeschoss befindet, bietet ausreichend Raum für Übernachtungsgäste und verfügt über ein angenehmes, zeitgemäßes Design.

Für zusätzlichen Komfort sorgt die Fußbodenheizung, die das gesamte Untergeschoss durchzieht und für eine gleichmäßige Wärme sorgt – besonders angenehm in den kühleren Monaten.

Praktische Bereiche wie der Wäscheraum und der Abstellkeller bieten reichlich Stauraum und sind funktional gestaltet. Der Wäscheraum bietet Platz für Waschmaschine und Trockner, während der Abstellkeller zusätzlich für diverse Haushaltsgegenstände oder saisonale Artikel genutzt werden kann.

Dank der Fußbodenheizung und der modernen Einrichtung wird das Untergeschoss nicht nur funktional, sondern auch gemütlich, sodass es zu einem wahren Rückzugsort für Familie und Gäste wird.

Highlights im Überblick:

- *Blick auf die Weser**
- *Garten mit eigenem Weg zum Fluss**
- *Erdgeschoss zukunftssicher gestaltet**
- *Vier Vollbäder**
- *Fußbodenheizung**
- *Parkettböden**
- *Alarmanlage mit Bewegungsmelder**
- *Sauna**
- *Neuwertige Grundwasserpumpe im Garten**

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Ausstattung

Circa 244 m² Wohnfläche aufgeteilt in:

Erdgeschoss:

Eingangsbereich und Flur

Küche

Wohn-Essbereich

Gäste-WC

Duschbad

Schlaf/Wohnraum Einliegerwohnung

Teeküche

Obergeschoss:

Studio

Schlafzimmer

Ankleidezimmer

Badezimmer mit Wanne

Badezimmer mit Dusche

Büro

Kinderzimmer

plus ausbaufähigen Dachboden

Untergeschoss: (Nutzfläche)

Ruhebereich

Sauna

Badezimmer mit Liegemöglichkeit

Gästezimmer

Werkstatt

Abstellkeller

Wäscheraum

Außenbereich:

Doppelgarage

Garten

Terrasse

Zuwegungen

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.









