

# Exposé

## Wohnung in Bremen

### 2-Zimmer Hochparterre-Wohnung mit Loggia und EBK im Steintor



Objekt-Nr. OM-214935

#### Wohnung

Vermietung: **830 € + NK**

Lübecker Straße  
28203 Bremen  
Bremen  
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahmedatum	01.01.2025
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	66,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	110 €	Etage	Erdgeschoss
Mietsicherheit	2.490 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung angeboten wird eine im Jahr 2022 sanierte 2-Zimmer-Wohnung in begehrter Steintor Lage im Hochparterre. Die Wohnung besticht durch einen guten Schnitt und eine gute Innenausstattung.

Die Räumlichkeiten der Wohnung umfassen einen großzügigen Wohn- und Essbereich, der an die Küche und den Zugang zur Loggia angrenzt, sowie ein weiteres schönes Zimmer, das als Schlafzimmer und/oder Büro genutzt werden kann. Der Wohn- und Essbereich sowie die Loggia sind in die ruhige Südost-Seite ausgerichtet und bieten einen Blick in den zum Haus zugehörigen Garten. Das Schlafzimmer, welches über einen Flur zu erreichen ist, ist gen Südwest zur ruhigen Straßenseite der Lübecker Straße ausgerichtet.

Hinweis: Bei den Fotos handelt es sich um Aufnahmen, die während der Sanierung getätigt wurden. Die Sanierung wurde 2022 durchgeführt.

## Ausstattung

Die im Jahr 2022 durchgeführte Sanierung umfasste:

- + neu verlegter Fußboden,
- + neue Badezimmer mit großzügiger Dusche und separatem WC-Bereich,
- + neue Heizkörper,
- + neue Innentüren,
- + die Verlegung eines neuen Bodens auf der Loggia,
- + die Aufbereitung der Wände (frisch tapeziert und gestrichen)
- + und die Verlegung einer komplett neuen Elektrik, die auch eine Hotspot-Beleuchtung im Flur und im Badezimmer vorsieht.

Das sanierte Badezimmer umfasst ebenfalls eine moderne Ausstattung:

- + eine tiefe Dusche,
- + einen hochwertigen Waschtisch inkl. 2 Schubladen
- + einen Waschmaschinenanschluss,
- + einen edlen und funktionalen Heizkörper-Handtuchhalter und
- + Fliesen in ansprechender Optik, die eine wohnliche Atmosphäre erzeugen.

Hinzu kommt, dass die Wohnung über eine sehr hochwertige Einbauküche verfügt. Die Küche ist mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet (Backofen, Kühlschrank und Geschirrspüler, Gasherd). Die Einbaugeräte sind entweder von der Firma Bosch oder Miele.

Ein Kellerraum steht ebenfalls zur Verfügung.

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Es besteht eine Mindestmietdauer von 15 Monaten und die Wohnung ist frühestens ab dem 01.01.2025 zu vermieten.

Bei ernsthaftem Interesse freuen wir uns über eine persönliche Anfrage, durch die wir Sie gerne näher kennenlernen möchten, da wir an einem harmonischen und langfristigen Mietverhältnis interessiert sind. Daher freuen wir uns über ein paar persönliche Informationen von Ihnen, den Umzugsgrund und Ihr Angestelltenverhältnis/ Einkommensnachweise nebst Haushaltsnettoeinkommen.

Sollte es zu einem persönlichen Besichtigungstermin kommen, benötigen wir des Weiteren eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung des aktuellen Vermieters, eine Bonitätsauskunft und einen Nachweis Ihrer Einkünfte.

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in beliebter, belebter und zentraler Lage im Stadtteil Steintor in einer ruhigen Nebenstraße des Osterdeichs. Zukünftige Mieter können hier ideal ruhiges Wohnen mit einem bunten und lebendigen Leben verbinden. Einerseits überzeugt das Viertel rund um das Steintor durch zahlreiche kulinarische Leckerbissen, Cafés, Bars, Kneipen und individuelle Geschäfte für den Einkauf des täglichen Bedarfs bis hin zu Feinkostläden, die zum Genießen einladen. Andererseits besticht die Lage durch die unmittelbare Nähe zum benachbarten Naturschutzgebiet Neue Weser, zum Werdersee sowie zum Osterdeich und kann daher auch als Rückzugsort für Naturliebhaber dienen. Die Natur lockt natürlich auch zahlreiche Sportbegeisterte an, die die optimale Lage zum Joggen oder Schwimmen (Stadionbad) nutzen oder die zahlreichen Möglichkeiten an Einzel- und Mannschaftssportarten des nahegelegenen SV Werder Bremen wahrnehmen möchten. Hervorzuheben ist zusätzlich, dass das Stadion des SV Werder Bremen fußläufig (ca. 15 Minuten) zu erreichen ist und die Wohnung daher als optimaler Startpunkt für ein Fußballwochenende der Werder-Fans geeignet ist.

Auch für die schulische oder frühkindliche Versorgung von Kindern und Jugendlichen ist in diesem Viertel durch zahlreiche Kindergärten, Schulen und Oberschulen, bestens gesorgt, die fußläufig, mit dem Rad oder mit dem öffentlichen Nahverkehr gut zu erreichen sind.

Sollten Sie eine Versorgung durch einen Arzt oder eine Apotheke benötigen, stehen Ihnen auch hier zahlreiche niedergelassene Ärzte und Apotheken sowie das nahegelegene Klinikum Bremen-Mitte zur Verfügung.

Die bereits zuvor erwähnte gute zentrale Lage wird durch die optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ergänzt. So stehen Ihnen in unmittelbarer Nähe durch die Straßenbahnhaltestelle in der St.-Jürgen-Straße (ca. 3-4 Minuten fußläufig) die Linien 2,3 und 10 zur Verfügung, mit denen Sie schnell und regelmäßig zum Hauptbahnhof, zur Domsheide in der Innenstadt, zur Universität aber auch zum Flughafen Bremen gelangen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	103,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 + Loggia



Flur



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Bad

