

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bremen

### Exklusive, ebenerdige Villa. Toplage in Bremen-Oberneuland-West



Objekt-Nr. OM-301040

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **865.000 €**

28355 Bremen  
Bremen  
Deutschland

Baujahr	1977	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.100,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Etagen	1	Garagen	1
Zimmer	5,00	Carports	1
Wohnfläche	176,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das einzigartige, 1977 erbaute Architektenhaus mit einer Wohn-/Nutzfläche von ca. 176 qm befindet sich in begehrter Lage im Bremer Stadtteil Oberneuland auf einem ca. 1.100 qm großen Grundstück mit sonnigem, großzügigen Garten.

Gelegen ist das Grundstück exponiert in zweiter Reihe, sehr ruhig, mit einer eigenen Zuwegung für die dort befindlichen Häuser. Trotz der idyllischen Örtlichkeit ist eine sehr gute Infrastruktur gegeben. In nächster Nähe sind Supermärkte, weitere Geschäfte, Kindertagesstätten, Schulen, Ärzte und zwei Bushaltestellen erreichbar. Die Fahrtstrecke mit dem Auto in die Bremer Innenstadt beläuft sich auf etwa sieben Kilometer.

Das in Massivbauweise erstellte, hell geklinkerte lichte Wohnhaus mit teils hohen Decken verfügt über ein ca. 59 qm großes Wohnzimmer mit im Jahr 2014 erneuerten bodentiefen Fenstern und vier kleinere Räume, geeignet als Schlaf- und Kinderzimmer bzw. als Arbeitsraum. Die Küche ist 20 qm groß. Zwei Bäder und eine kleinere Kühlzelle sowie ein Wirtschaftsraum sorgen für Wohlbefinden. Ein Windfang bietet Eintrittskomfort. Der Boden ist zum Teil gefliest und weist eine Fußbodenheizung auf. Geheizt wird mit einer modernisierten Buderus Ölheizung und einem sehr schönen, hochwertigen, sehr effizienten Speckstein-Kaminofen.

Neben dem Wohngebäude befindet sich eine separate Garage (massiv hochwertig) mit einem abgeteilten Abstellraum für Fahrräder, Gartengeräte etc. Ferner ist ein Carport für ein kompaktes Fahrzeug vorhanden. Auf dem gepflasterten Garagenvorplatz ist hinreichend Fläche für ein weiteres Kraftfahrzeug. Vor der Haustür findet sich versetzt auch ein separates kleineres Gartenhaus.

Am Wohnhaus sind mehrere einzelne Terrassen mit einer Gesamtfläche von ca. 26 qm angelegt.

Der barrierefreie Grundbesitz befindet sich im Ersteigentum (Nikotinrauchfrei, keine Haustiere).

Das Anwesen wäre z. B. ideal geeignet für eine Familie mit kleinen Kindern oder auch als Alterswohnsitz.

## Ausstattung

Objektdaten

Objekt: Einfamilienhaus, eingeschossig mit flachem Satteldach

Wohn-/Nutzfläche: ca. 176 qm

Terrassenflächen: gesamt ca. 26 qm

Grundstücksfläche: ca. 1.100 qm

Keller: nein

Baujahr: 1977

Zustand: gepflegt

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Heizung: Ölheizung und Kaminofen

Energiekennwert: 157,1 kWh(qm-a)

Inklusive voll eingerichteter Küche mit hochwertigem Kühlschrank, Herd und Spülmaschine.

Aufwendig renoviertes, großes Badezimmer (Badewanne, barrierefreie Dusche, zwei Waschbecken, große Spiegel, WC). Extra Duschbad (Dusche und zwei Waschbecken). Separates WC mit Waschbecken.

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

**Lage****Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	157,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Rückseite

# Exposé - Galerie

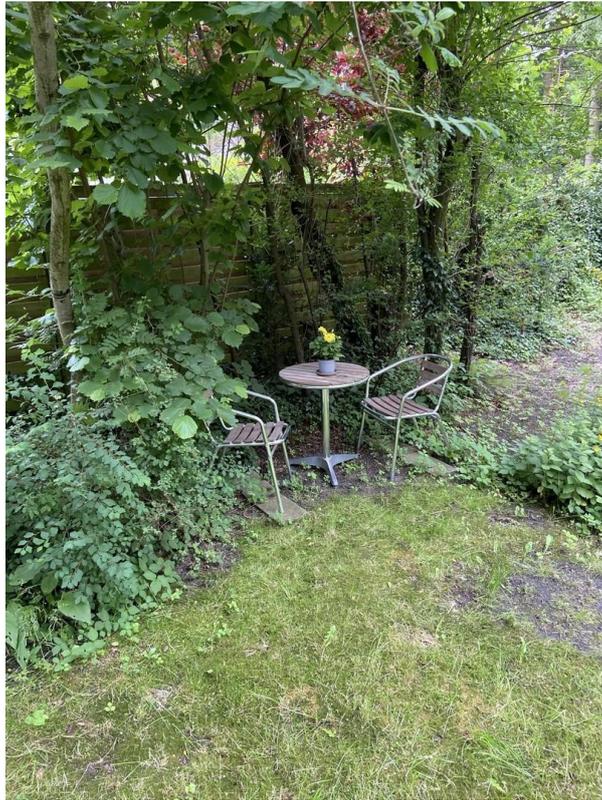


Seite



Vorderseite (Eingangsbereich)

# Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Garage

# Exposé - Galerie



Carport



Parkfläche

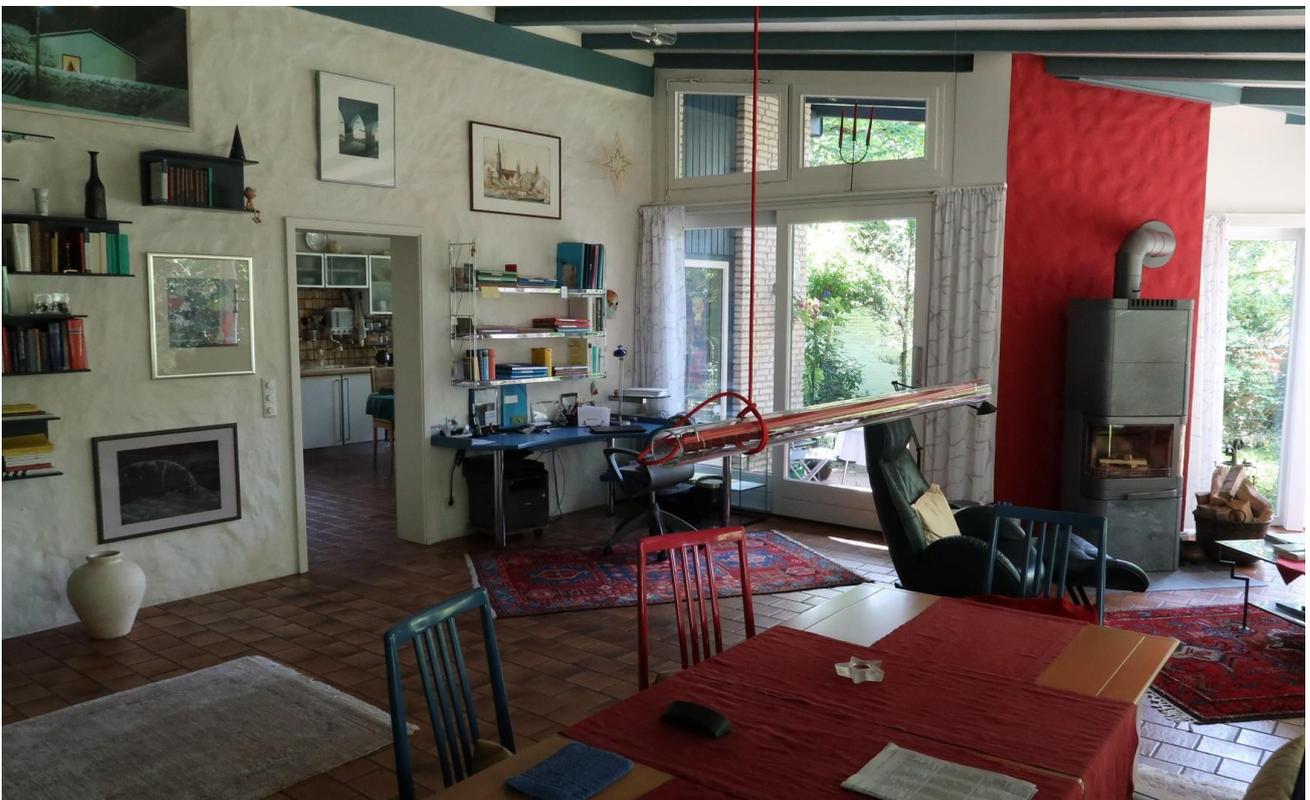


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlaf- oder Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Schlaf- oder Kinderzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Küche



Kühlzelle

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad



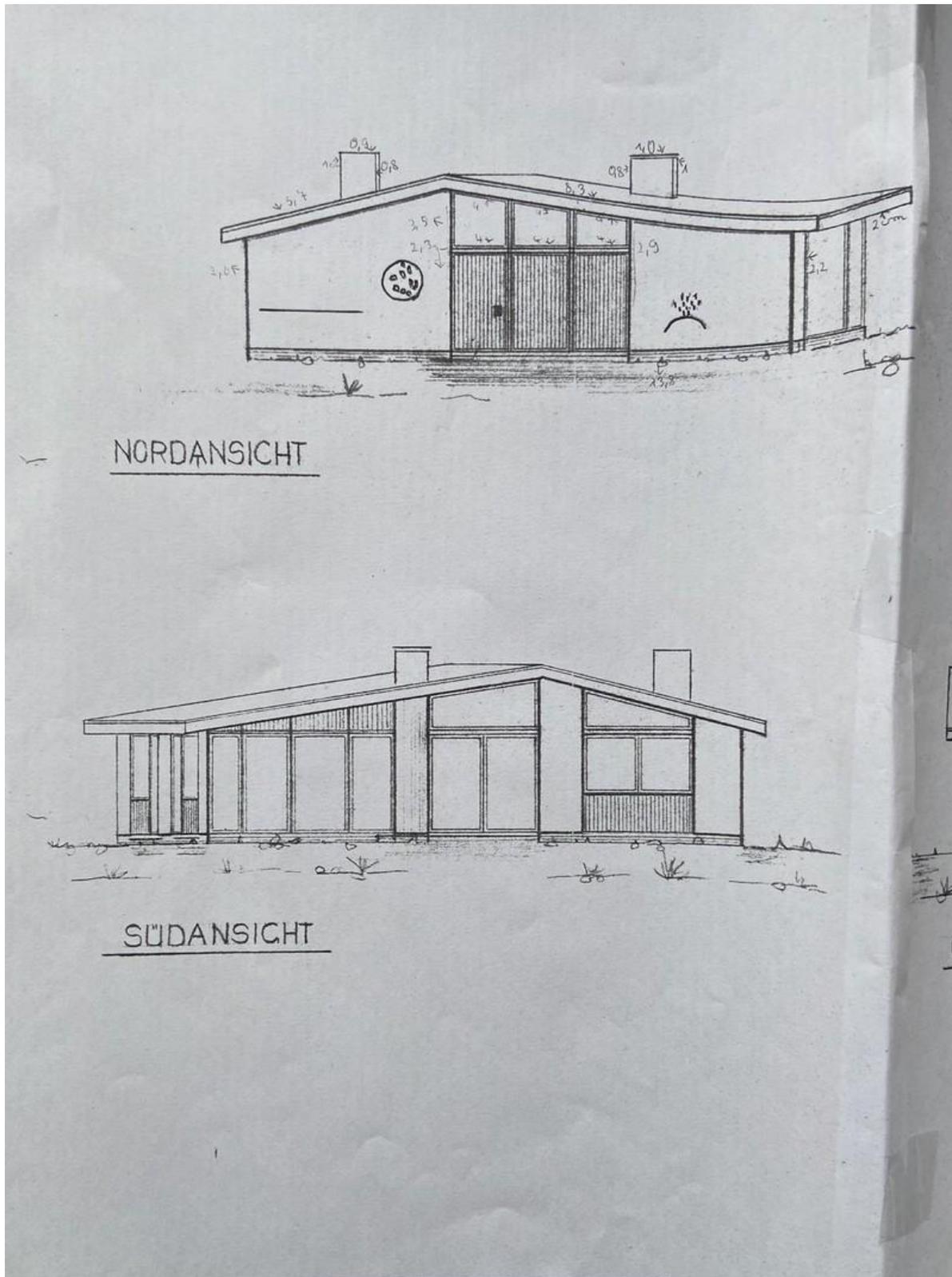
Bad

# Exposé - Galerie



Windfang

# Exposé - Grundrisse



Bauzeichnung

