

Exposé

Mehrfamilienhaus in Bremen

Saniertes, gepflegtes 3-Familienhaus zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-307908

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **545.000 €**

Ansprechpartner:
Schmidtke
Telefon: 0176 43361853

28217 Bremen
Bremen
Deutschland

Baujahr	1908	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	140,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	9,00	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	182,00 m ²	Badezimmer	4
Nutzfläche	25,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es wird ein Dreifamilienhaus in ruhiger Lage im Stadtteil Bremen-Westend zum Verkauf angeboten. Insgesamt hat das Haus ca. 182 m² Wohnfläche und ca. 25 m² beheizte Nutzfläche. Diese Nutzfläche ist der HP-Wohnung zugeschlagen.

HP: 2,5 Zimmer, ca. 52 qm (plus Hobbyraum ca. 25 qm)

1. OG: 2,5 Zimmer, ca. 52 qm

2. OG: 3 Zimmer, ca. 78 qm (inklusive DG)

Jede Wohnung verfügt über einen Balkon (Ostseite), ein Duschbad, eine Einbauküche sowie einen Abstellraum (Dachgeschoss oder Keller). Im Souterrain befindet sich eine Waschküche, die von allen Mietparteien genutzt wird.

Zudem können die Mieter den Hofgarten zum Verweilen nutzen, hier gibt es noch einen überdachten Bereich, auf dem Wäsche getrocknet werden kann.

In der gegenüberliegenden Einheit ist eine Garage angemietet worden, hier können die Mieter ihre Fahrräder unterstellen. Über eine Gartenpforte ist ein kurzer Weg sicher gestellt.

Das Haus ist komplett vermietet und die Rendite liegt bei Kaufpreis + Nebenkosten bei ca. 3,26 %.

Das Haus stammt aus dem Jahr 1908. Es wurde im Dachbereich im 2. Weltkrieg beschädigt, darum spricht das Finanzamt heute vom Baujahr 1949. Es handelt sich um einen Massivbau mit einem kombinierten Satteldach und Flachdach. Die Geschosshöhe liegt bei ca. 2,75 m, lediglich der Dachbereich hat eine Höhe von 2,00m bis 2,60 m.

Die isolierten Kunststofffenster sind aus dem Jahr 1997. Die Geschossdecken sind als Holzbalkendecken ausgeführt, das Treppenhaus ist ebenso in Holzkonstruktion errichtet.

Treppenstufen und -podeste sind mit Teppichboden belegt.

Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Ausstattung

In den letzten 14 Jahren sind insbesondere nachfolgende Sanierungsarbeiten durchgeführt worden:

2010: Einbau einer zentralen Gasbrennwertheizung mit zentraler

Warmwasserversorgung

Dämmung des Daches, neue Flachdachhaut

Einbau es Duschbades im DG

2013: Sanierung des Bades 2.OG

2015: Sanierung des Bades 1.OG

Sanierung des Bades HP

Alle Bäder sind mit dem gleichen Design ausgestattet worden.

Im Zuge der Badsanierungen wurden die Hauptfallleitungen ausgetauscht, zudem sind noch vorhandene Bleileitungen gegen Kupferleitungen ausgetauscht worden. Es gibt somit keine Bleileitungen mehr im Haus.

2014: Balkonsanierung, neue Geländer

2015/2016 im Zuge von Mieterwechseln wurden in allen Wohnungen

- Holzböden eingebaut,
- neue Wohnungseingangstüren eingebaut,
- Einbauküchen eingebaut,
- das Dachgeschoß mittels interner Treppe mit der Wohnung im 2. OG verbunden.

2018/2021 Fassadendämmung, Klempnerarbeiten

2021: Neugestaltung des Vorgartens und der Müllbehälterabstellung.

Die Heizkostenabrechnung erfolgt derzeit über die Firma Extern, die Wartung der Anlage erfolgt seit langem über unseren Hausinstallateur.

Der Energieausweis ist bis 2026 gültig (Energieeffizienzklasse D). Aktuell liegt der Verbrauch insbesondere aufgrund der neuen Dämmung und des Heizverhaltens der Mietparteien bei: Energieeffizienzklasse C.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Stadtteil: Walle - ein ehemaliges Seemannsquartier

Neue Wohngebäude, schöne Restaurants und z. B. die Kunsthochschule sind im ehemaligen Hafengelände entstanden. Mit dieser Urbanisierung hat der Stadtteil eine Verjüngung der Bevölkerung erfahren, viele junge Familien haben sich in Walle niedergelassen.

Walle ist in!

Das Quartier, ebenso das Haus, ist gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen, Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Schulen und Kindergärten sind nahe gelegen. Die Weser ist ca. 1,5 km entfernt, und mit einem kleinen 15minütigen Fahrradausflug erreicht man den nächsten Badensee oder aber "die Schlachte", Bremens Ausgehmeile an der Weser.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

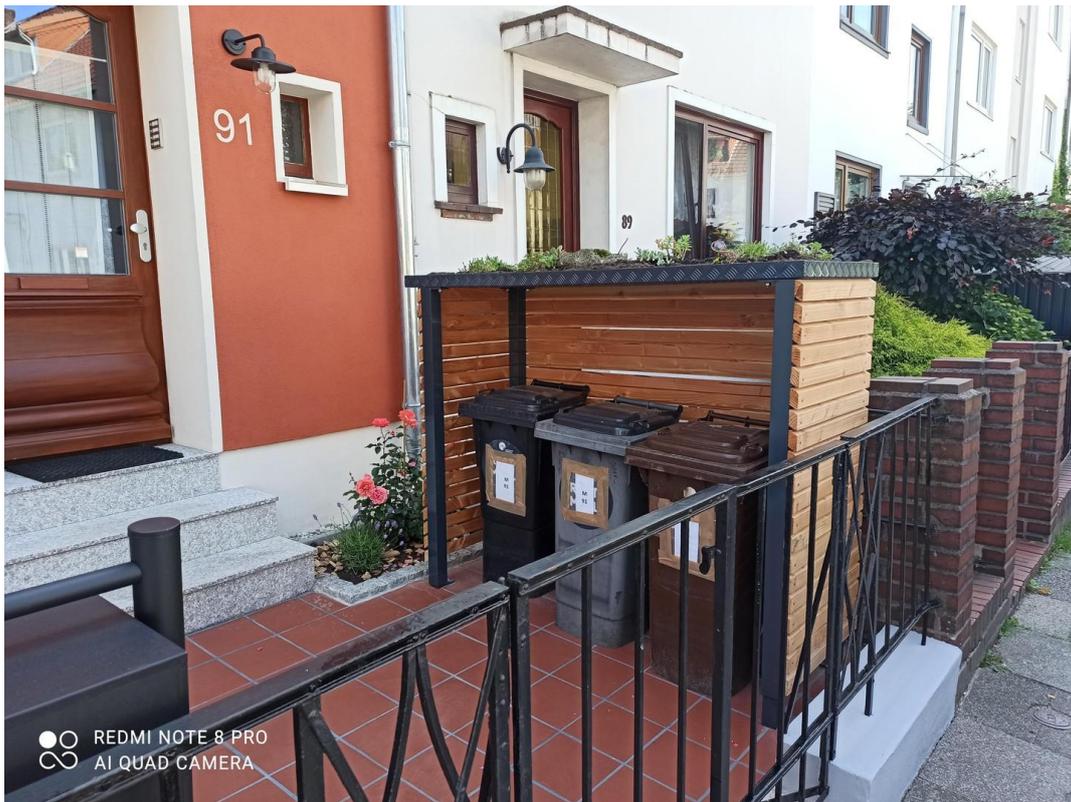
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	122,46 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



fassade West mit Zugang Soutei

Exposé - Galerie



Mülleinhausung



Fassade Ost

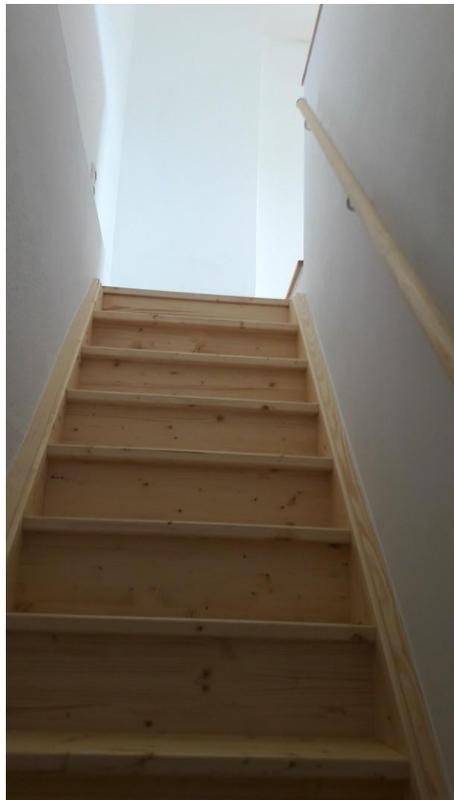


Dachraum

Exposé - Galerie



Dachraum , Treppenaufgang

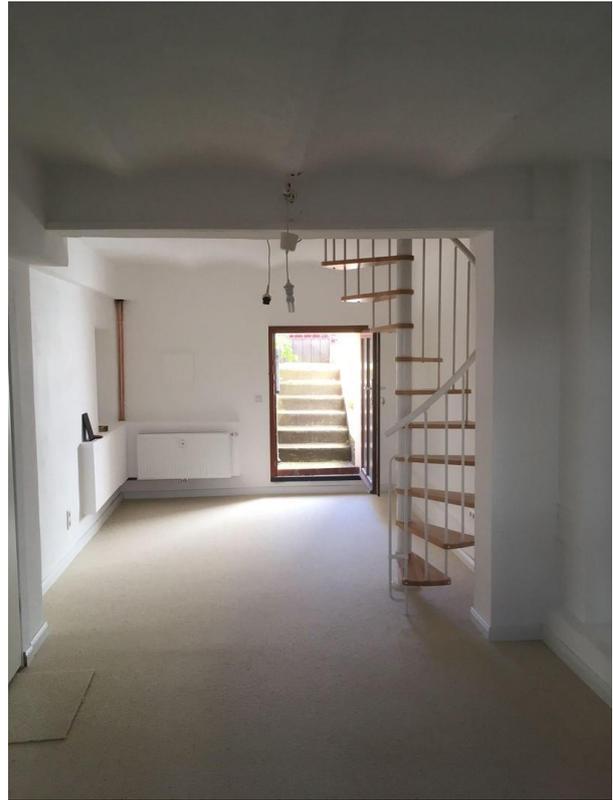


interner Zugang zum DG

Exposé - Galerie



Interner Zugang Hobbyraum



Hobbyraum



2.OG Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Wohnkuecke 2. OG



2.OG Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Küche 1.OG



1.OG Wohnbereich

Exposé - Galerie



Küche HP



HP Küche, bewohnt

Exposé - Galerie

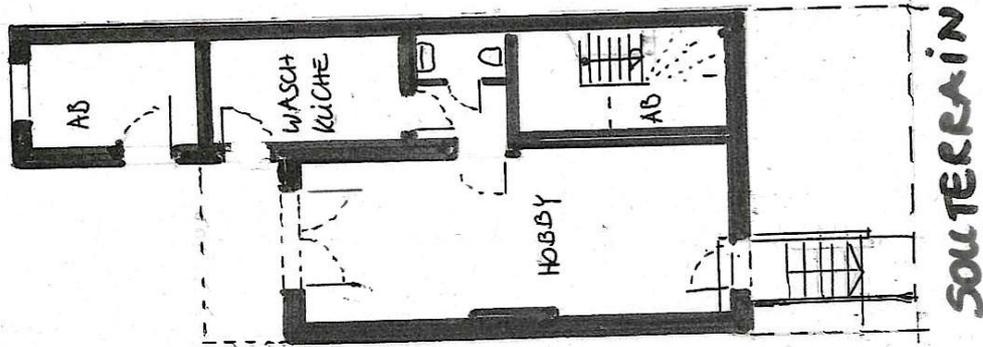


DG Badausschnitt

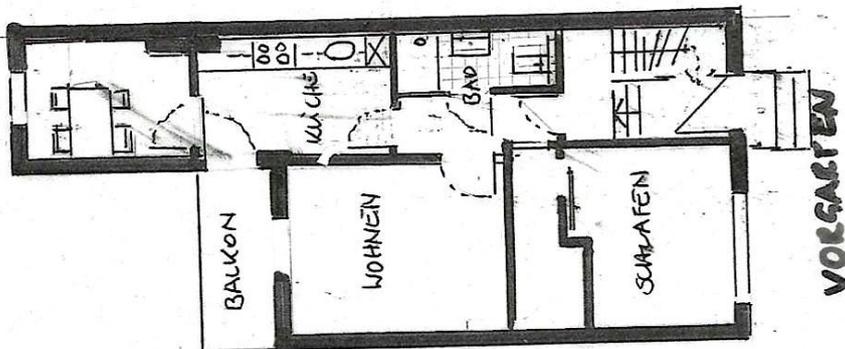


Badfliesen und Wachtisch

Exposé - Grundrisse



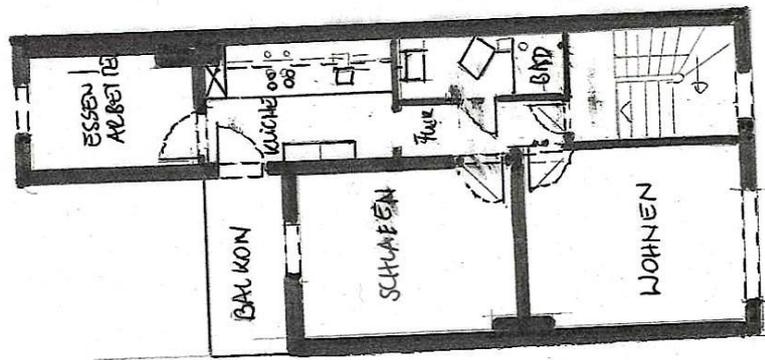
SOUTERRAIN



VORGARTEN

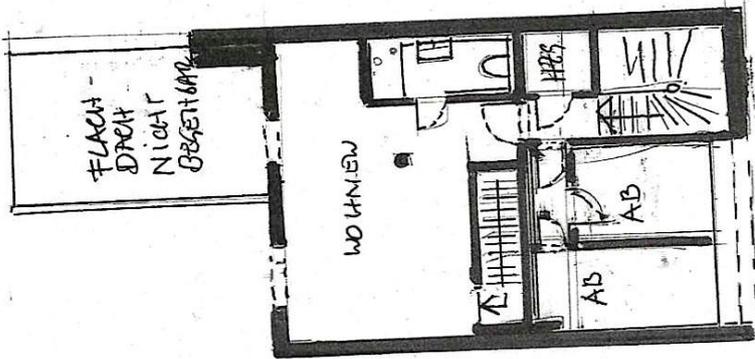
HP
1191

Exposé - Grundrisse

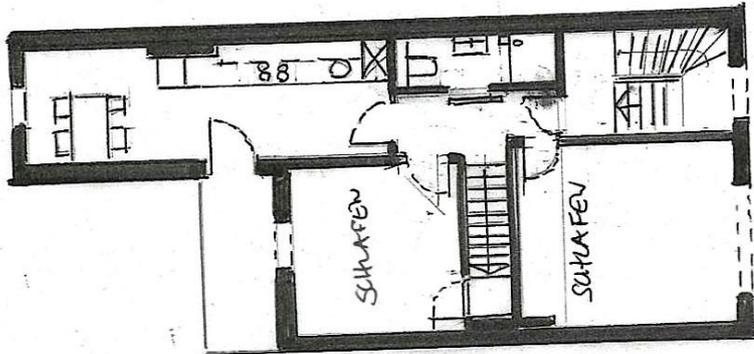


I.05
M 91

Exposé - Grundrisse



I.O.



II.O.

M 91