

# Exposé

## Maisonette in Bremen

### Viertel, Schöne Maisonette , Energy-Class B



Objekt-Nr. OM-308363

### Maisonette

Verkauf: **423.000 €**

Ansprechpartner:  
Bremer

28203 Bremen  
Bremen  
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.12.2024
Zimmer	4,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	102,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Hausgeld mtl.	80 €	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Angeboten wird eine in 2011/12 mit viel Aufwand energetisch kernsanierte, Maisonnette mit eigenem Eingang und schöner Dachterrasse.

Hinter der ebenerdig gelegenen, privaten Aussen-Eingangstür befindet sich der Aufgang zum Wohnbereich. Direkt erreichbar ist ein geräumiger Abstellraum für Fahrrad, Kinderwagen, Sportgerät o.ä.

Über die schöne Holztreppe gelangen Sie auf den Flur im 1. Geschoss. Es öffnet sich die Tür zur grossen Wohnküche mit angrenzender geräumiger Dachterrasse, zum Wohnzimmer, sowie zum schön gestalteten Gäste-WC.

Eine weitere Treppe führt in die beiden Schlaf- oder Kinderzimmer, sowie in das durchdachte tageslicht-Badezimmer mit Wannenbad und separater Dusche. Eine weitere Treppe führt hinauf zum Spitzboden. Velux-Fenster sorgen für viel Licht und Luft.

## Ausstattung

Die gesamte Immobilie ist energetisch saniert und begeistert seitdem durch hohen Wohnkomfort und geringe Nebenkosten. Heizung und Warmwasser wird sehr wirtschaftlich durch eine moderne Gaszentralheizung bereitgestellt.

Ausnahmslos alle Leitungen, sowie alle Fenster, Innentüren, Fußböden und Bäder wurden im Rahmen der gründlichen Kernsanierung erneuert.

Bitte beachten: Die abgebildete Einbauküche ist nicht Teil des Angebots.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Vollbad, Duschbad

## Sonstiges

Die Immobilie kann ab dem 1.11.2024 frei zum Bezug übernommen werden.

Der Verkauf erfolgt von privat und direkt vom Eigentümer. Der Energieausweis liegt vor, Klasse B (= 59,5kWh(qm pro Jahr).

Makleranfragen sind nicht erwünscht.

## Lage

In ruhiger Nebenstrasse auf der zur Weser gelegenen Seite des Viertels. Hier hat man die perfekte Lage sowohl zur quirligen Kulturmeile - oder in die ruhigen Nebenstrassen hoch zum Osterdeich zur Naherholung. In der gewachsenen Nachbarschaft lässt es sich prima Leben. Die infrastrukturelle Anbindung ist ideal für jung und alt .... mit „eigener“ Strassenbahnhaltestelle (Brunnenstrasse) in zwei Minuten zu Fuß erreichbar.

### **Infrastruktur:**

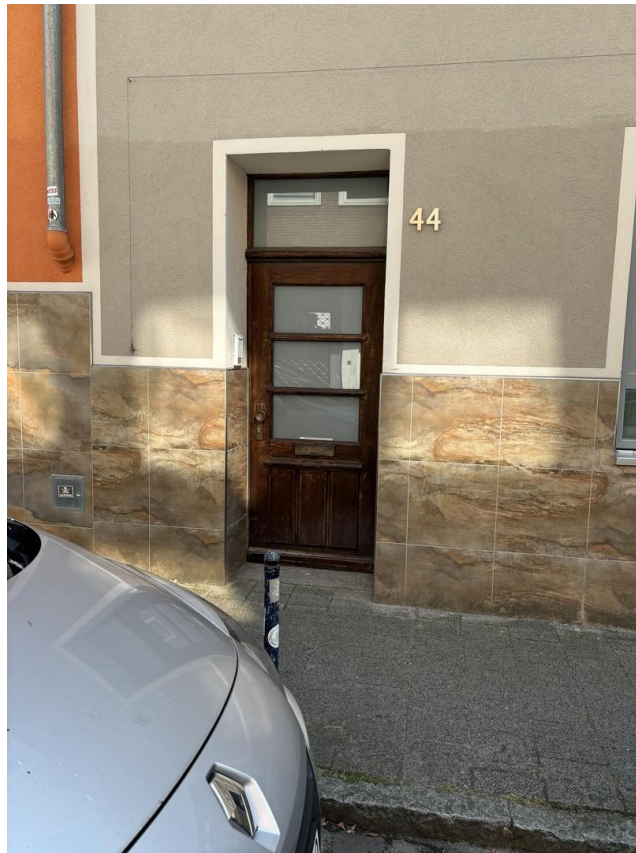
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	59,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Eigene Eingangstür

# Exposé - Galerie



Wohnküche (eingerichtet)



Küche leer (= Lieferzustand!)



# Exposé - Galerie



Dachterrasse



Gaube Dachgeschoss



# Exposé - Galerie



Dachfenster Spitzboden



Flur 1.OG

# Exposé - Galerie



Platz für Küchenzeile



# Exposé - Galerie



OG



DG West



# Exposé - Galerie



DG West



Waschtisch im Bad

# Exposé - Galerie



Badezimmer mit Dusche + Wanne

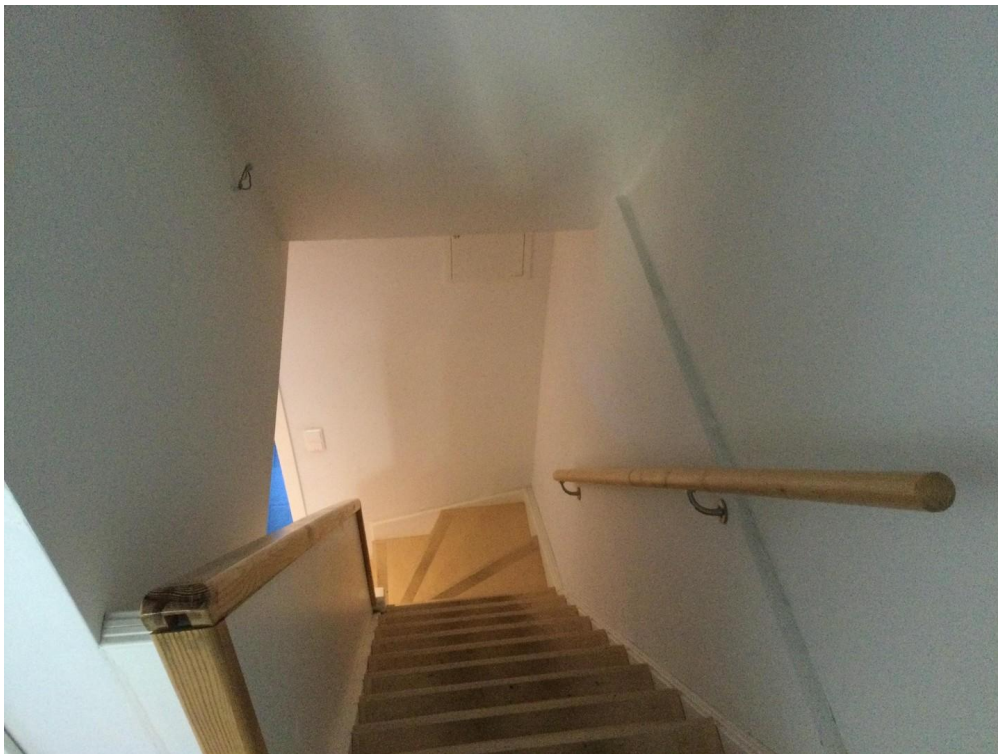


WC und Badewanne im Bad

# Exposé - Galerie



Bad mit Fenster



Treppe vom DG ins OG



# Exposé - Galerie



Gäste-WC im 1. OG



Gäste-WC im 1.OG

# Exposé - Galerie



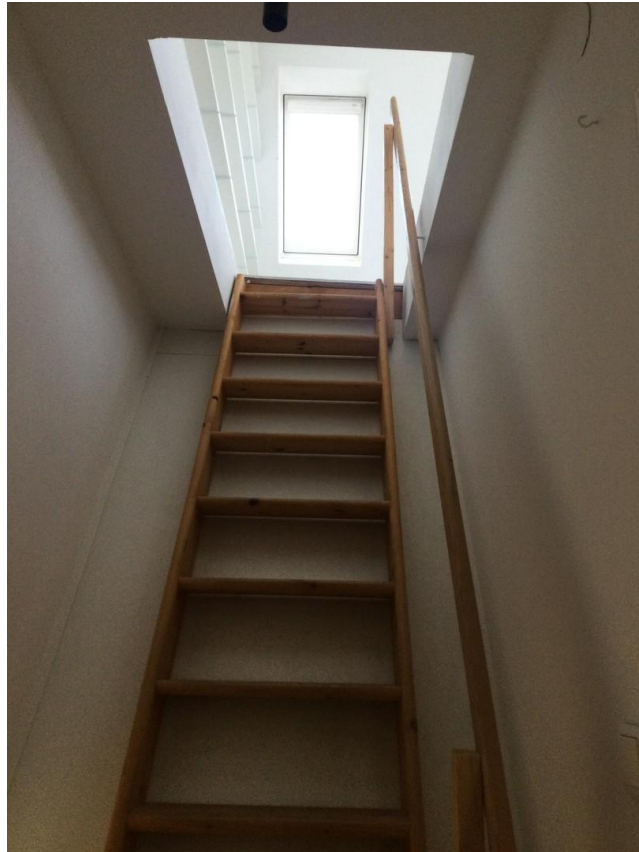
Gäste-WC im 1. OG



Zugang Spitzboden



# Exposé - Galerie



Treppe zum Spitzboden



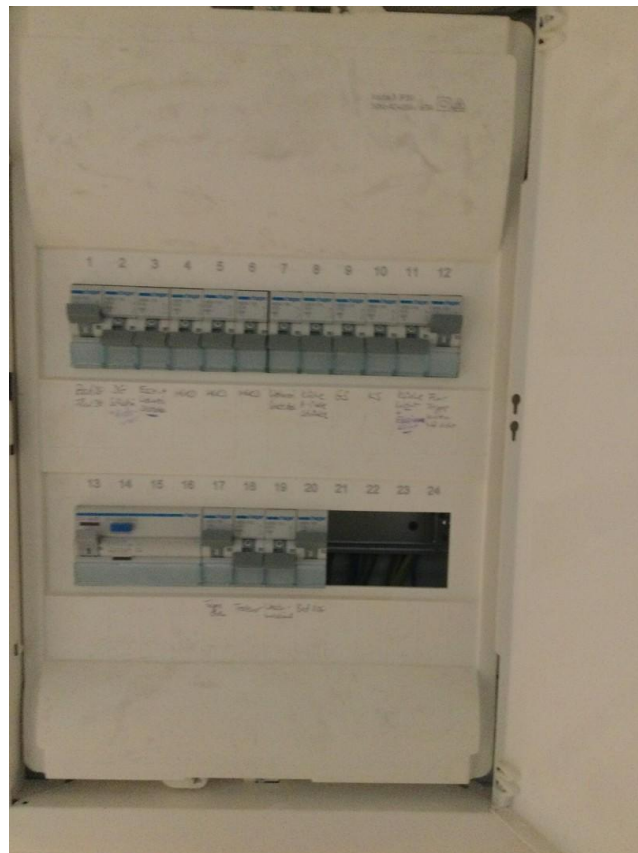
Dachfenster Spitzboden



# Exposé - Galerie

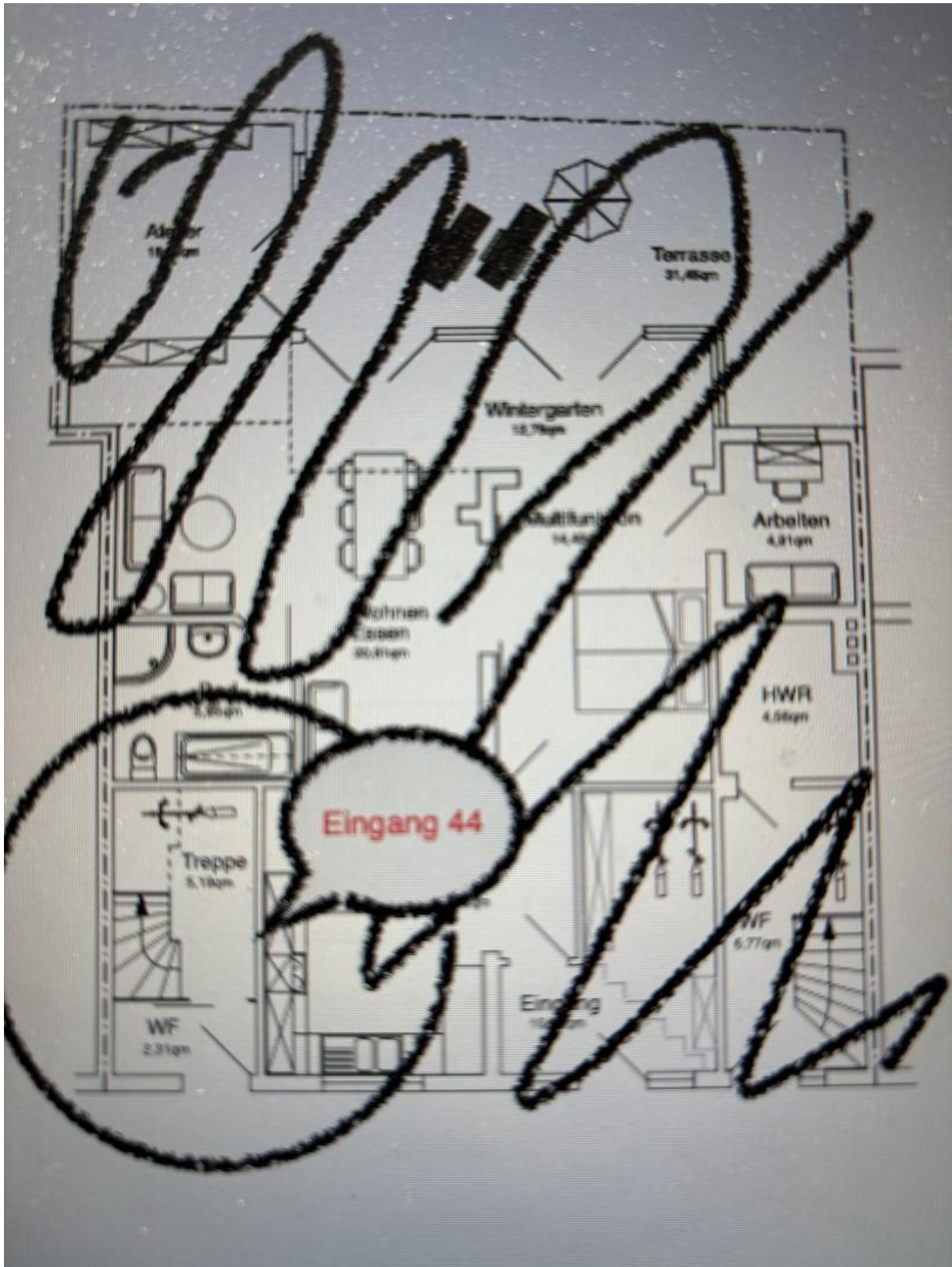


Spitzboden



Sicherungskasten

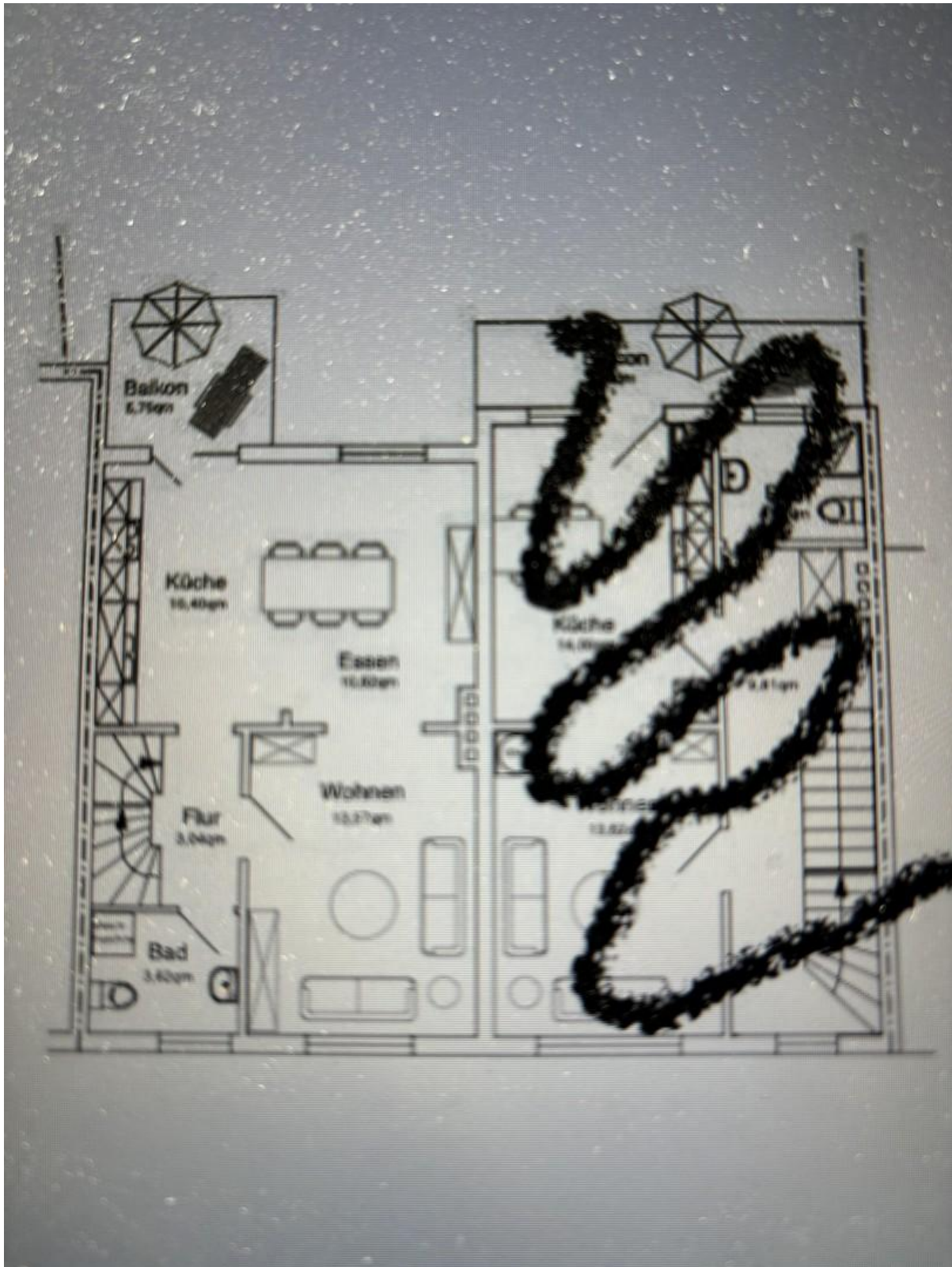
# Exposé - Grundrisse



Eingangsbereich Erdgeschoss



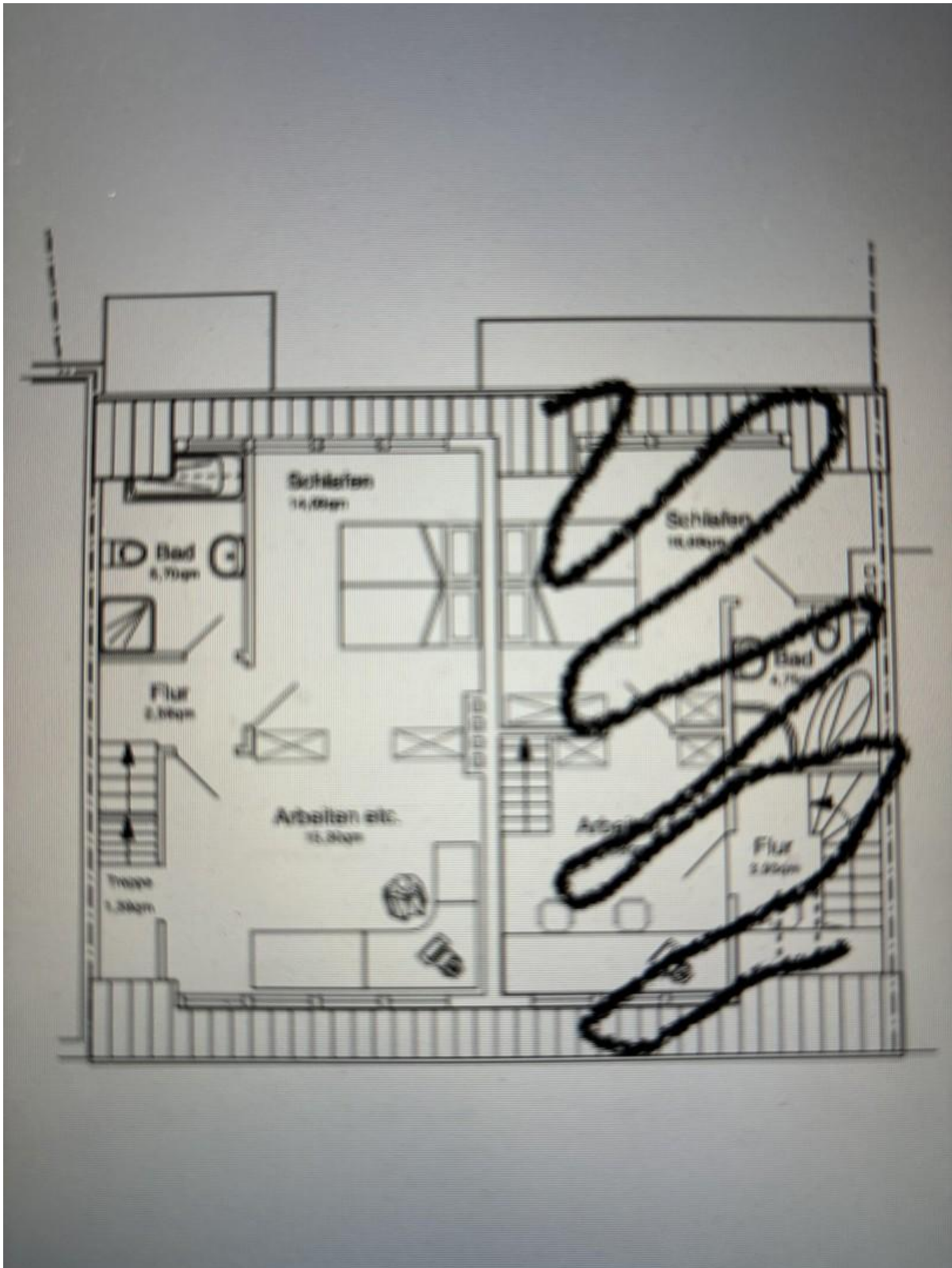
# Exposé - Grundrisse



Wohnbereich 1.OG

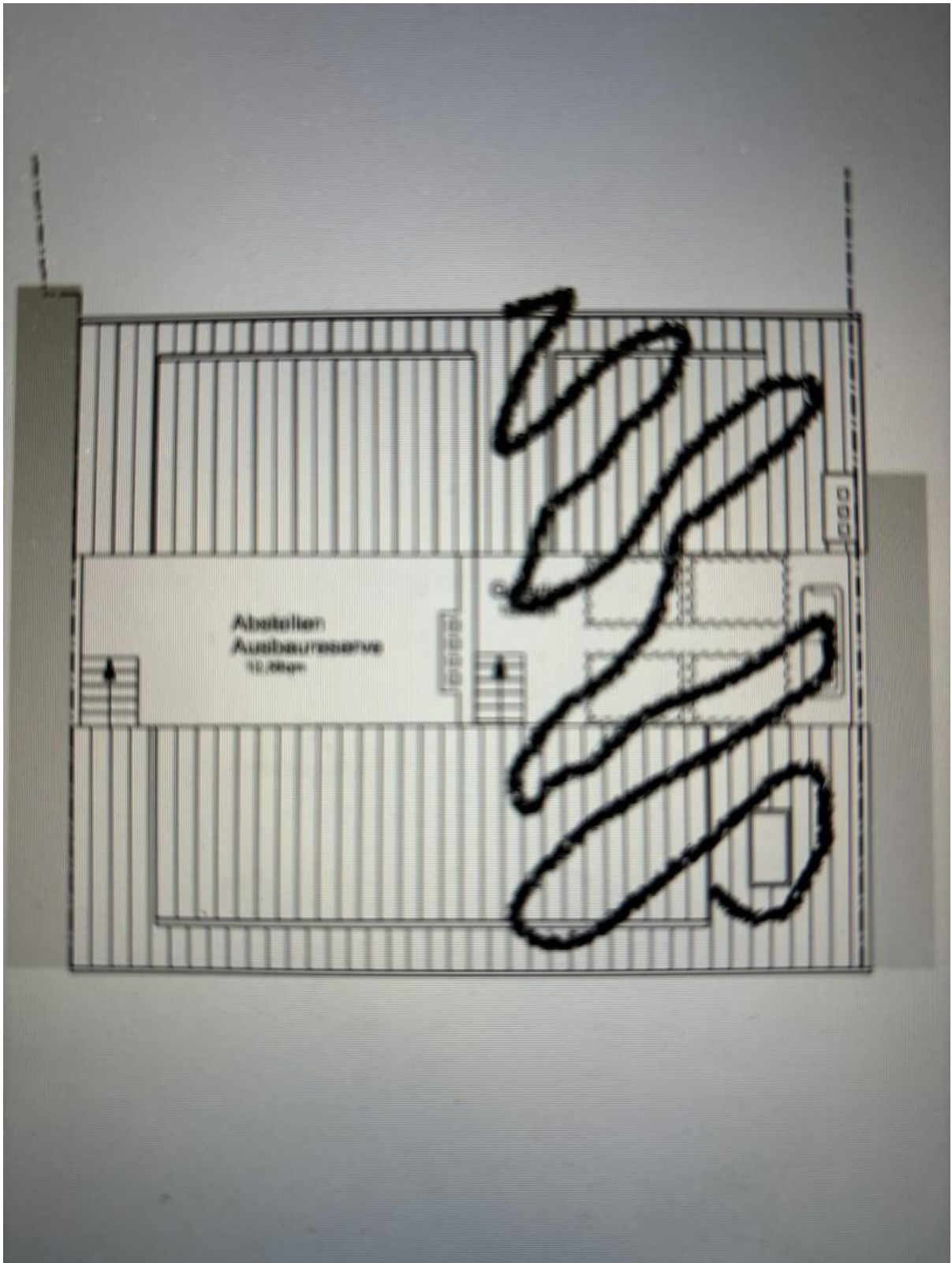


# Exposé - Grundrisse



Schlafbereich DG

# Exposé - Grundrisse



Spitzboden

# Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.



















# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

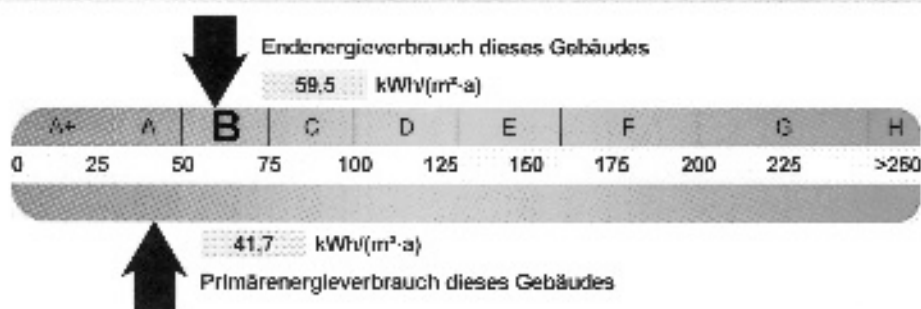
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

HB-2017-001160001

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

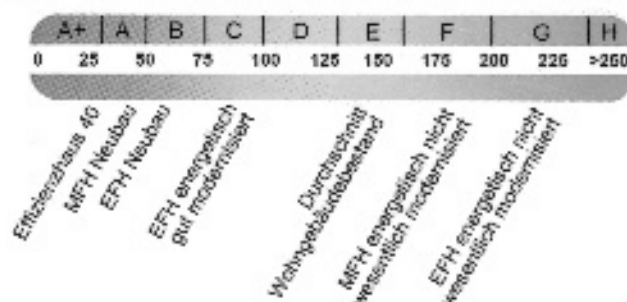
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

59,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						
01.03.2013	29.02.2016	KWK, fossil	0,70	80173	19403	40770	1,14

## Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{G,0}$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kältepeuchele in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus