

# Exposé

## Wohnung in Bremen

### Renovierte 2-Zimmer-Wohnung nahe der Weser in Woltmershausen



Objekt-Nr. OM-309748

#### Wohnung

Vermietung: **550 € + NK**

Ochtumstr. 38  
28197 Bremen  
Bremen  
Deutschland

Baujahr	1953	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	38,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	2. OG
Heizkosten	130 €	Heizung	Sonstiges
Mietsicherheit	1.100 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die hier angebotene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses in Woltmershausen und weist eine Wohnfläche von ca. 38 qm auf. Sie wurde im Juli dieses Jahres renoviert – es handelt sich um den Erstbezug nach der Renovierung.

Das Wohnzimmer ist ca. 14 qm groß und hat einen individuellen L-Raumschnitt; somit ist der Bereich, der zum einen Teil an der großzügigen Fensterfront liegt, nicht direkt von der Tür aus einsehbar und kann optimal als Fernseh-, - Lese oder Essbereich genutzt werden.

Die Fenster sind zur Nordseite ausgerichtet, was für eine kühle Atmosphäre im Sommer sorgt.

Das Schlafzimmer ist ca. 13 qm groß und hat seine Fenster zur Südseite. An drei von vier Wänden lassen sich problemlos Bett, Kommode und Kleiderschrank platzieren.

Die Bodenfliesen der Küche sind zeitlos grau gefliest, sie hat ein großes Fenster und wird mit einer ansprechenden Einbauküche geschmückt.

Auch das Badezimmer ist frisch renoviert, wurde modern und halbhoch gefliest und ist mit einer Duschkabine ausgestattet.

Abgerundet wird das Wohnangebot durch den Dachboden, der ausschließlich für die Nutzung dieser Wohnung zur Verfügung steht.

Das Objekt befindet sich in der Ochtumstr. 38, in Woltmershausen.

Im selben Haus sind noch weitere drei Wohnungen frei, die vermietet werden in folgenden Größen, selber Ausstattung, zu folgenden Preisen:

1) Hochparterre 68m<sup>2</sup> + Dachboden + Balkon mit Treppe zum Garten

—> 995€ Kaltmiete zzgl. Nebenkosten

4) Souterrain 52m<sup>2</sup> + Terrasse

—> 750€ Kaltmiete zzgl. Nebenkosten

Die Nebenkosten belaufen sich je nach Wohnungsgröße und Personenanzahl zwischen 130 und 160 Euro inkl. Heizkosten.

Sprechen Sie uns an um einen unverbindlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

## Ausstattung

-Klickvinyl Bodenbelag

-Duschglaswand + Regendusche im Badezimmer sowie 60er Unterschränke

-Gefliestes Treppenhaus

-3-fach-verglaste Fenster aus 2012

-Einbauküche ohne Kühlschrank

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Einbauküche

## Sonstiges

Der Energieausweis ist in Erstellung. Dies ist eine Schätzung des Energieberaters. Es wurden neue Fenster eingebaut und eine Wärmepumpe installiert. Ebenfalls wurde die Fassade gedämmt.

Aufgrund der neuen Wärmepumpe gibt es aktuell keine genauen Angaben oder Schätzwerte zu den dazu anteiligen Nebenkosten, da keine Vergleichswerte aus dem Objekt herangezogen werden können.

## **Lage**

Woltmershausen ist ein sehr beliebter Stadtteil der Bremer und grenzt an die Bremer Neustadt. Immer mehr Menschen, die die Stadtnähe genießen erfreuen sich an diesem wachsenden und belebten Stadtteil.

Hier finden Sie in naher Umgebung sowie fußläufig erreichbar Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten.

Auch die Weser ist in unmittelbarer Nähe durch einen kurzen Spaziergang zu erreichen.

Zur B6 und nächstgelegenen Autobahnzufahrt sind es nur wenige Autominuten.

In die andere Richtung geht es etwas ländlicher über Seehausen Richtung Lemwerder (Bremen-Nord) bis nach Elsfleth.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	40,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A

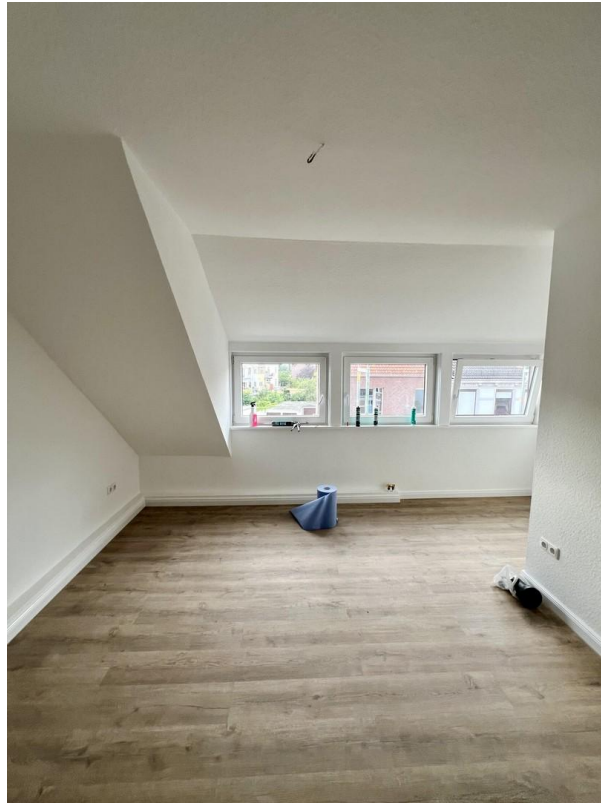


## Exposé - Galerie

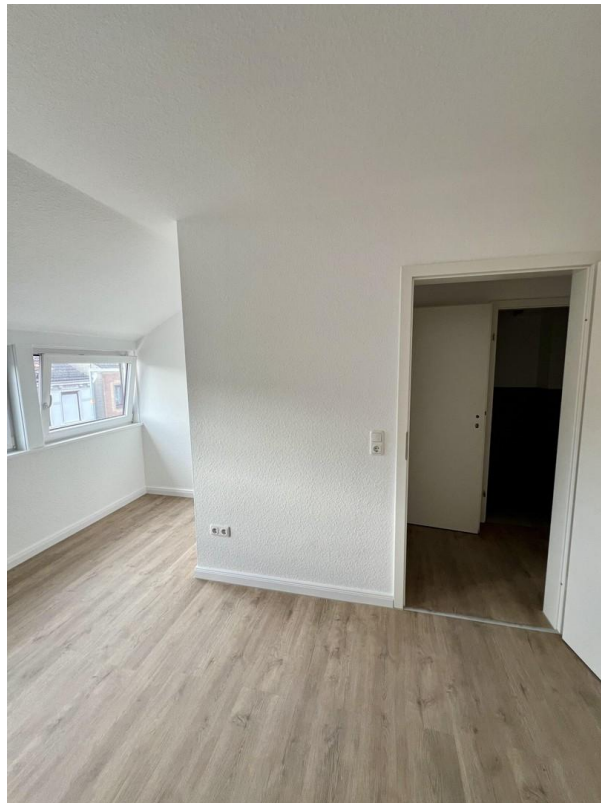


Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



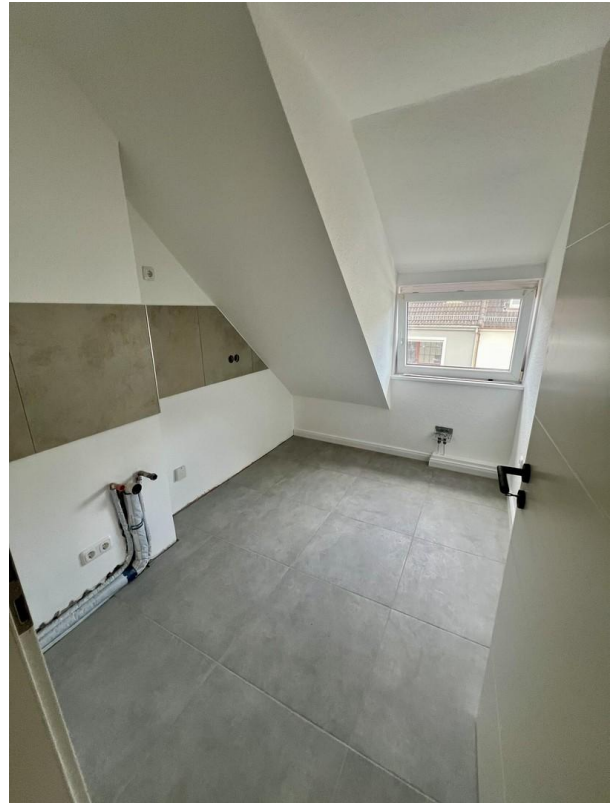
Bad



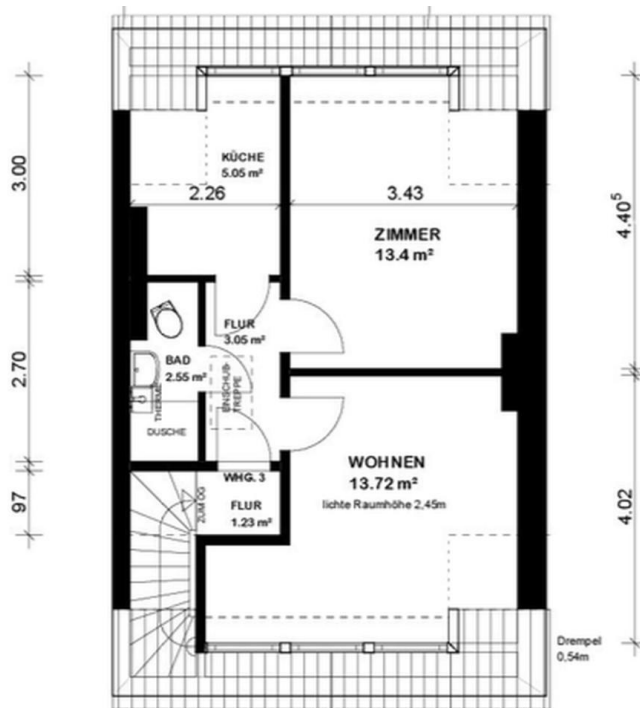
# Exposé - Galerie



Flur



Küche



**DACHGESCHOSS**  
Maßstab 1:100

