

Exposé

Wohnung in Bremen

Moderne 3-Zimmer-Eigentumswohnung in zentraler Lage mit Blick ins Grüne



Objekt-Nr. OM-309955

Wohnung

Verkauf: **299.000 €**

28717 Bremen
Bremen
Deutschland

Baujahr	2018	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	80,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Fußbodenheizung
Zustand	Neuwertig		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese neuwertige 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in ruhiger Wohnlage von Bremen-Lesum. Die Wohnung befindet sich im 1. Stock eines im Jahre 2018 erbauten 6-Parteien-Hauses in begehrter Lage und bietet modernen Wohnkomfort.

Über den Flur gelangen Sie in den großen, hellen Wohn-/Essbereich mit offener Küche. Die Küche ist modern ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum. Vom Wohnbereich gelangen Sie auf den großen Balkon mit Blick ins Grüne, der zum Verweilen einlädt. Die Wohnung verfügt über ein geräumiges Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern, die den Raum mit Licht durchfluten. Die Außenrollläden ermöglichen das Schlafen in der gewünschten Dunkelheit. Das dritte Zimmer kann als Arbeits- oder Kinderzimmer genutzt werden. Das große, helle Badezimmer mit Tageslicht verfügt über eine geräumige, ebenerdige Dusche, Toilette sowie einen großen Waschtisch mit Einbauschränk.

Außerdem ist ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und Ventilator vorhanden.

Ein eigener Außenstellplatz hinter dem Haus sorgt für bequemes Parken mit kurzen Gehwegen. Hinter dem Haus befindet sich ein kleiner Garten zur gemeinsamen Nutzung.

Ausstattung

- Große, moderne Einbauküche mit Induktionskochfeld und viel Stauraum
- Großes, helles Wohn-/Esszimmer mit Zugang zum Balkon mit Blick ins Grüne
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Großzügig geschnittenes Tageslicht-Bad mit großer, ebenerdiger Dusche und Handtuchheizkörper
- Dreifachverglaste Fenster und gute Isolierung
- Privater Stellplatz direkt hinter dem Haus
- Kleiner Garten zur gemeinsamen Nutzung mit Blick ins Grüne
- Rollläden in der gesamten Wohnung, auch zentral steuerbar
- Geräumiger Keller

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Viele Geschäfte des täglichen Bedarfs sind schnell und teils fußläufig erreichbar. Im nahen Zentrum von Bremen-Lesum befinden sich eine Vielzahl an Fachgeschäften, Ärzten sowie Schulen. Der beliebte Wochenmarkt bietet zudem ein tolles Angebot regionaler Produkte. Die nächste Bushaltestelle ist nur 2 Gehminuten entfernt, der Bahnhof Lesum ca. 10 Gehminuten. Zudem sind die Anschlüsse zur A270 sowie A27 schnell erreicht und somit auch die Innenstadt Bremen und Bremerhaven. Der Knoop's Park ist ein beliebtes Naherholungsgebiet und in wenigen Minuten erreicht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	44,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Offene Wohnküche

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer

Exposé - Galerie



Blick aus dem Wohnzimmer



Blick in den Garten vom Balkon

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Fußbodenheizung



Abstellraum

Exposé - Galerie



3. Zimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie

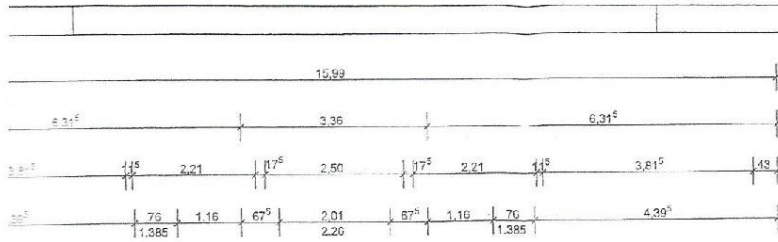


Badezimmer

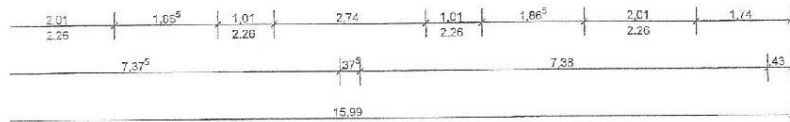
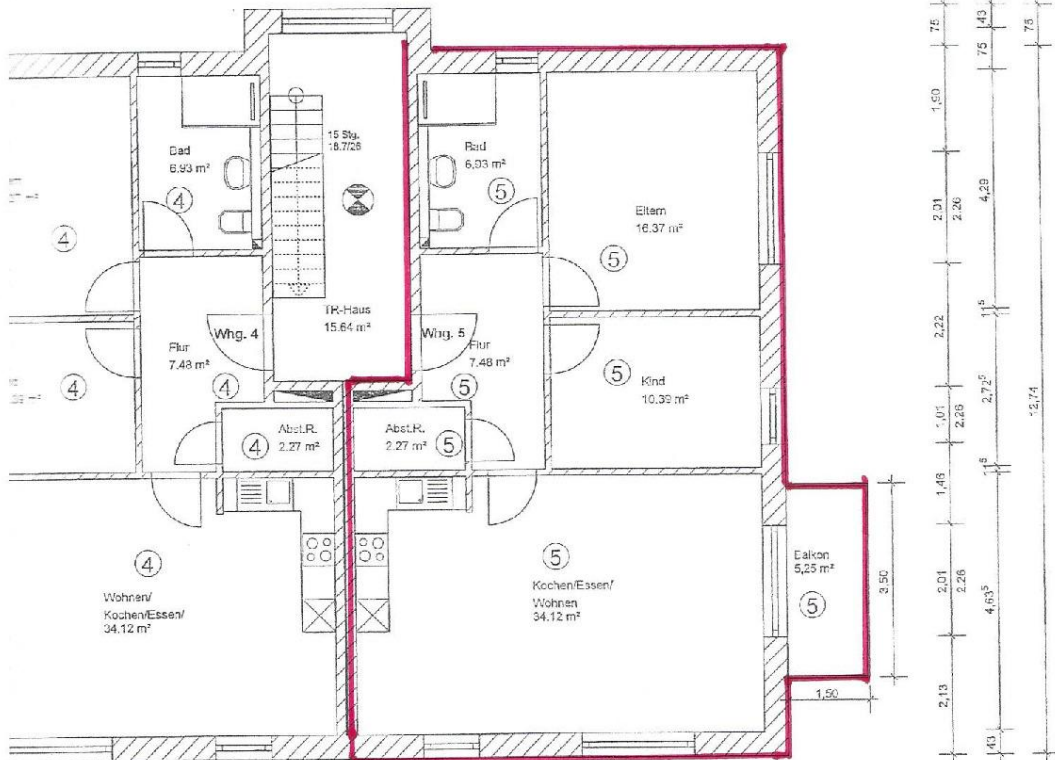


Kellerraum

Exposé - Grundrisse



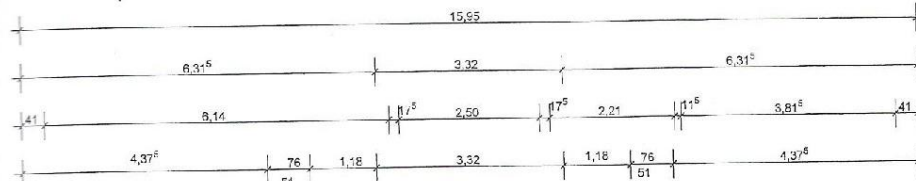
Auffahrt
 Katastermäßige Bezeichnung Gern
 Flur: 354
 Grundbuchbezirk VR:
 zugehörig zu Bescheinigung
 N02819AB2010 vom
 Bauamt Bremen-Nord
 - Ref. Bauordnung -



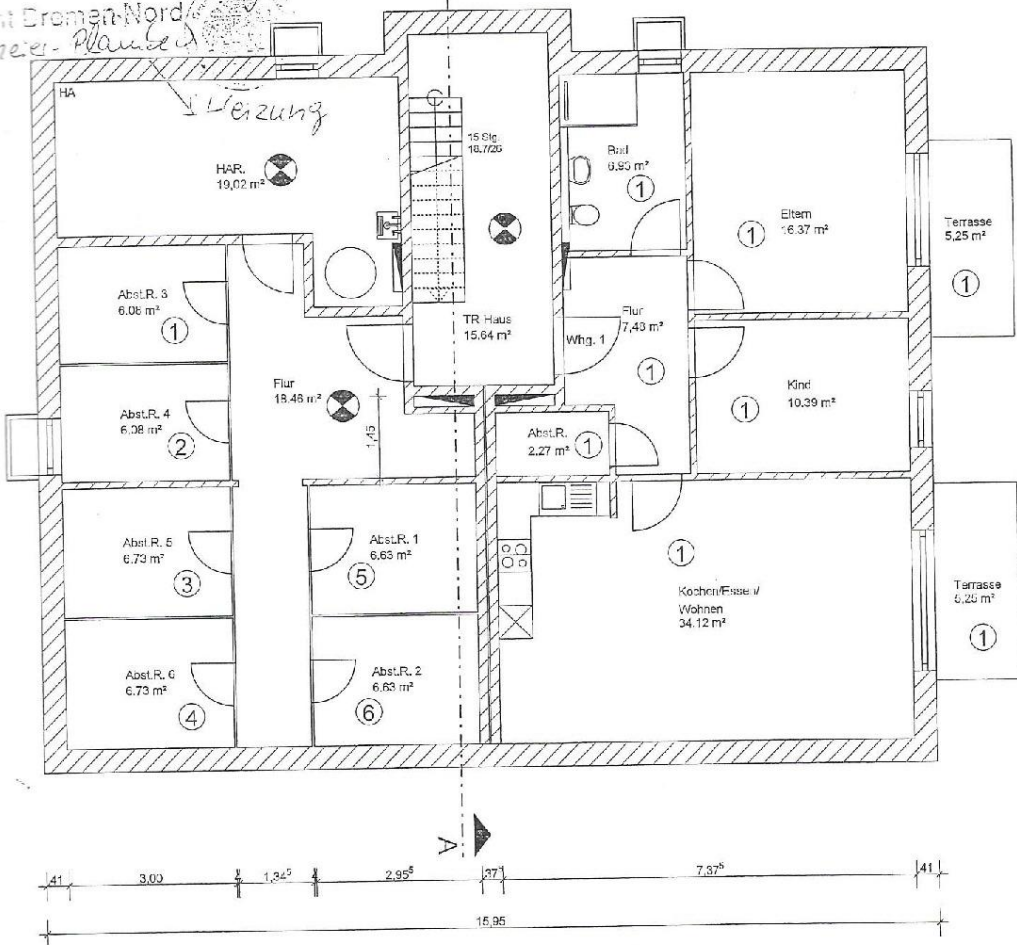
OBERGESCHOSS

Exposé - Grundrisse

016



*eingetragen in Abstriche
 mit Pfeil aufgestellt*
 Bauamt Bremen-Nord
 A. Heer-Planke



KELLERGESCHOSS

Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

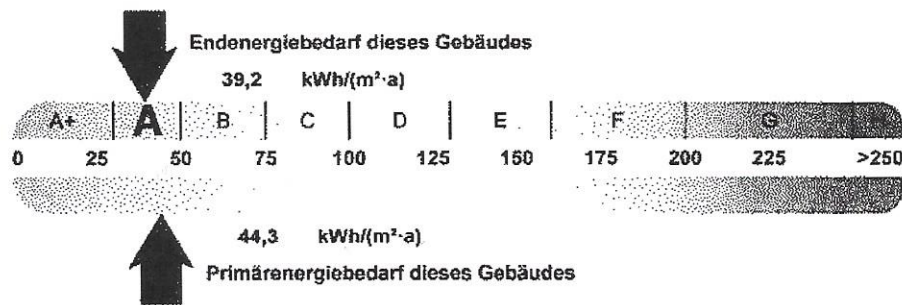
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Vorschau
(Ausweisrechtlich nicht gültig)

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen³ 10,4 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 44,3 kWh/(m²·a) Anforderungswert 44,3 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t⁵

Ist-Wert 0,30 W/(m²·K) Anforderungswert 0,41 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

39,2 kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Solare Strahlungsenergie Deckungsanteil: 23,9 %

Ersatzmaßnahmen⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

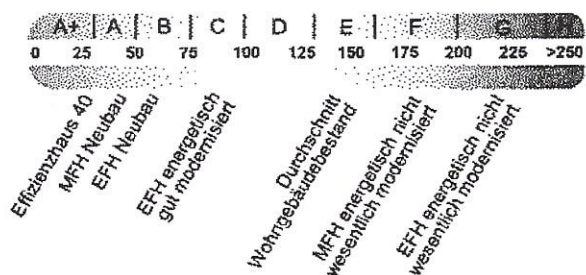
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t⁶: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁵ nur bei Neubau

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus