

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Bremen

### Erstbezug: Modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche und Garage



Objekt-Nr. **OM-313214**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **990 € + NK**

Ochtumstr. 38  
28197 Bremen  
Bremen  
Deutschland

Baujahr	1953	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	68,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Garagen	1
Heizkosten	160 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	1.980 €	Heizung	Sonstiges
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die hier angebotene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses in Woltmershausen und weist eine Wohnfläche von ca. 68 qm auf. Sie wurde im August dieses Jahres renoviert – es handelt sich um den Erstbezug nach der Renovierung. Die Renovierungsmaßnahmen sind noch am laufen, allerdings in den letzten Zügen, sodass die Wohnung innerhalb der nächsten Tage bezugsfertig wird.

Alle Räume sind zwischen ca. 15 und 17 qm groß. Sie weisen alle ausreichende Fläche und Stellmöglichkeiten für diverse Möbel auf.

in allen Räumlichkeiten wurden Maler - und Putzarbeiten verrichtet.

Die Bodenfliesen der Küche sind zeitlos grau gefliest. Hier haben Sie ein großes Fenster zur einen Seite, als auch ein bodentiefes Fenster mit Zugang zum kleinen Balkon. Hierüber gelangen Sie ebenfalls direkt zur Garage, die zur Wohnung gehört. Die Küche wird mit einer neuen, modernen Einbauküche inklusive Elektrogeräten und Geschirrspüler versehen. Nur einen Kühlschrank müsste sich der Mieter selbst organisieren.

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

Ein eigener Waschmaschinenanschluss befindet sich im Kellergeschoss, wenige Schritte von der Wohnung entfernt.

Das gesamte Gebäude wurde gedämmt und entspricht mit der neu eingebauten Wärmepumpe dem aktuellsten und nachhaltigsten Standard.

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

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

Sprechen Sie uns an um einen unverbindlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

## Ausstattung

- Klickvinyl Bodenbelag
- Duschglaswand + Regendusche im Badezimmer sowie 60er Unterschränke - begehbare Dusche
- Gefliestes Treppenhaus
- 3-fach-verglaste Fenster in der gesamten Wohnung
- Gedämmt
- Einbauküche ohne Kühlschrank
- Spitzboden für Wohnung vorhanden
- eigener Waschmaschinenanschluss im Keller
- Garage zzgl. Stellplatz
- Balkon mit Zugang zur Garage
- Gegensprechanlage mit Videofunktion

**Fußboden:**  
Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Duschbad, 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:**

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

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



## Exposé - Galerie



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Küche

# Exposé - Galerie



Küche andere Ansicht

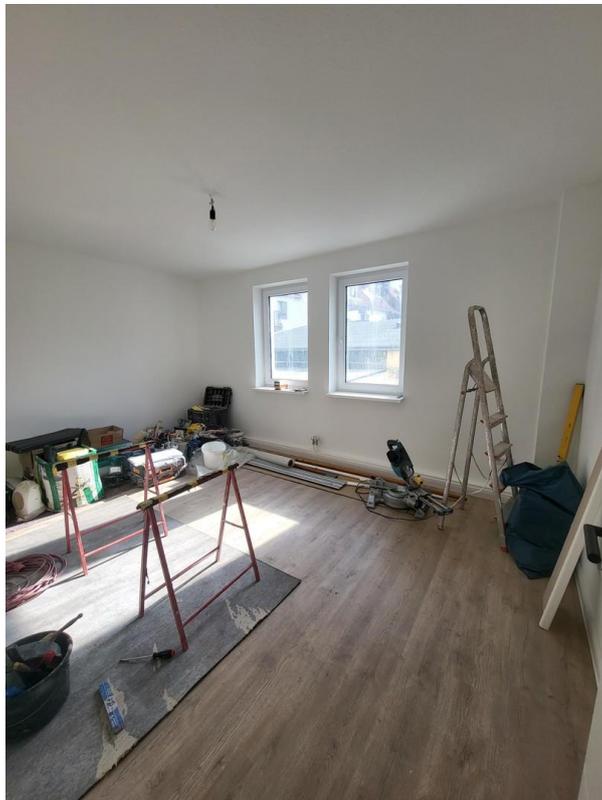


Küche mit Balkonzugang

# Exposé - Galerie



Balkon mit Treppe zur Garage

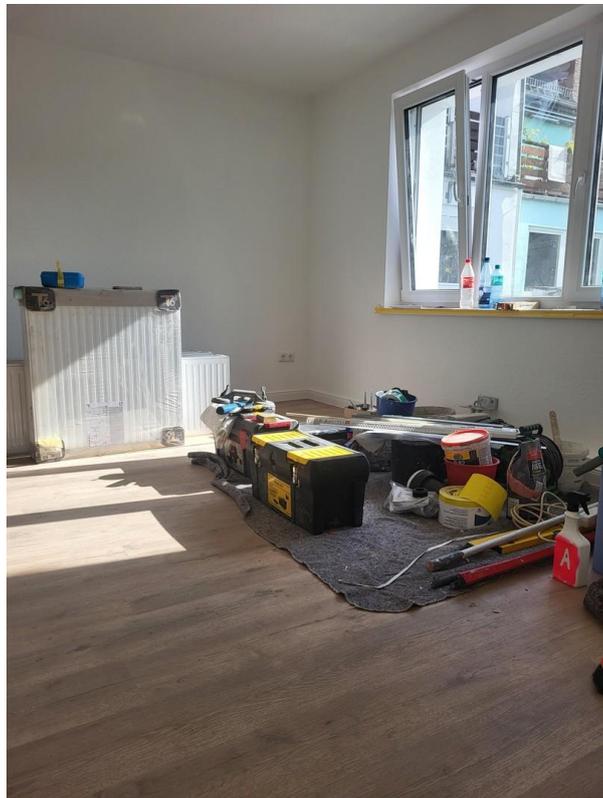


Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 3



Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Gegensprechnlage



Außenansicht

# Exposé - Galerie

