

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Bremen

### Frisch renoviert & modernisiert mit Balkon, Küche und Tiefgarage im Lindenhof



Objekt-Nr. **OM-315412**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **639 € + NK**

Ansprechpartner:  
Julius Kummer

Luchtbergstr. 1  
28237 Bremen  
Bremen  
Deutschland

Baujahr	1983	Miete Garage/Stellpl.	50 €
Etagen	3	Mietsicherheit	1.500 €
Zimmer	2,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	143 €	Etage	3. OG
Heizkosten	68 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	211 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

- Alle Fotos vom 04.10.2024

- Die modernisierte 2-Zimmer Wohnung liegt im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses. Sie ist über den abschließbaren Zwischenflur des Hauses erreichbar und besticht durch ihre gute Aufteilung und die hochwertige Ausstattung.

- Die Küche verfügt über eine moderne, zwei Jahre alte Einbauküche und genug Platz für einen kleinen Esstisch.

- Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf den überdachten Balkon, der weder von Nachbarn noch der untenliegenden Seitenstraße aus einsehbar ist.

- Ein Schlafzimmer mit großem VELUX Fenster sowie ein modernisiertes Vollbad runden das Angebot ab.

- Der friedlich zusammenlebenden Hausgemeinschaft stehen im Kellergeschoss private Kellerabteile sowie ein Gemeinschaftsraum für Fahrräder bereit.

- Um das Angebot perfekt zu machen, verfügt das Haus über eine Tiefgarage mit eigenen Stellplätzen. Diese ist von der Hauptstraße (Gröpelinger Heerstr.) zu befahren, wohingegen der Haupteingang des Hauses über einen Seitenweg der ruhig gelegenen Luchtbergstraße zu erreichen ist.

Die Miete setzt sich zusammen aus: 639,-EUR Kaltmiete + 211,-EUR NK. (inkl. Heizung und Wasser) + 50,-EUR Tiefgarage = 900,-EUR Warmmiete (zzgl. Strom)

## Ausstattung

Die gesamte Wohnung ist im Jahr 2022 vollständig modernisiert worden. In allen Wohnräumen ist moderner Vinylfußboden verlegt. Die Wände der Wohnung wurden im August 2024 weiß gestrichen.

Das Badezimmer ist gefliest und besteht aus einer Badewanne mit Dusche, einem Waschbecken, einem WC sowie einem Waschmaschinenanschluss.

Der überdachte Balkon lädt zum Verweilen im Freien ein und besticht durch seine hohe Privatsphäre.

Die moderne Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Vorhanden ist ein Kühlschrank mit separatem Gefrierfach, ein Backofen mit Ceranfeld sowie Abzugshaube und eine Spülmaschine.

+ Neuwertige Ausstattung

+ Zeitloses Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss

+ großzügiger, überdachter Balkon

+ Einbauküche mit Cerankochfeld, Abzugshaube, Ofen, Spülmaschine & Kühlschrank mit Gefrierfach

+ neues VELUX Fenster im Schlafzimmer

+ neue Innentüren

+ Eigener Stellplatz in Tiefgarage

+ Fahrradkeller

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Anfragen ohne Vorstellung werden nicht bearbeitet!

Bitte schicken Sie mir in Ihrer Anfrage eine kurze Vorstellung Ihrer Person inkl. Alter, Beruf, Gehalt und mit wie vielen Personen Sie gerne einziehen möchten.

Eine Vermietung ohne unbefristetes Arbeitsverhältnis ist nicht möglich.

Erste Besichtigungstermine können Mitte Oktober stattfinden. Zeitnahe Übergabe und Vermietung der Wohnung erwünscht.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und werde diese zeitnah bearbeiten.

Freundliche Grüße

Julius Kummer

## Lage

Die Wohnung liegt an einer 30er-Zone in Bremen Lindenhof, wodurch man dem Stress und Lärm von Gröpelingen und Walle etwas entkommen kann.

Alle wichtigen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Ärzte befinden sich in fußläufiger Nähe: Straßenbahn 1 Minute, Supermarkt 2 Minuten, nächster Bahnhof 1,8km, bis zum Hauptbahnhof sind es 5km (etwa 20 Minuten mit der Straßenbahn)

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	117,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Außenansicht, 04.10.2024

# Exposé - Galerie

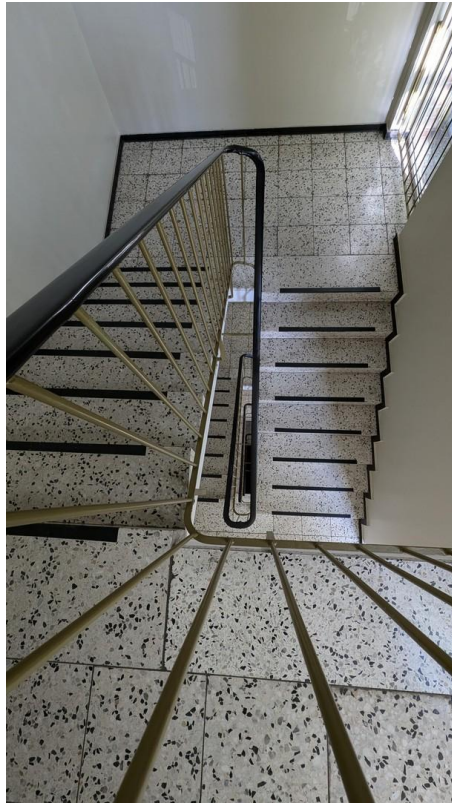


Außenansicht, 04.10.2024



Außenansicht, 04.10.2024

# Exposé - Galerie

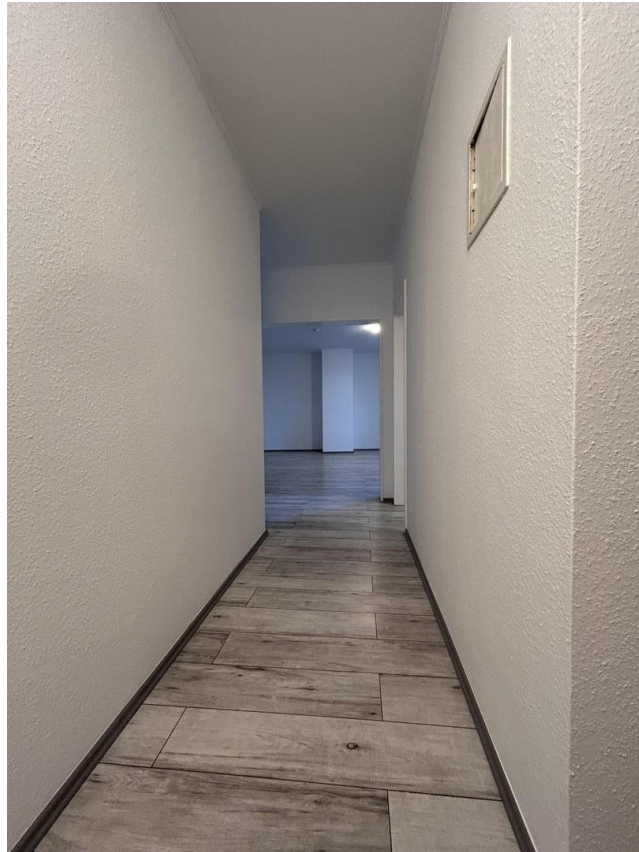


Treppenhaus, 04.10.2024



Eingang Hausflur, 04.10.2024

# Exposé - Galerie



Flur, 04.10.2024

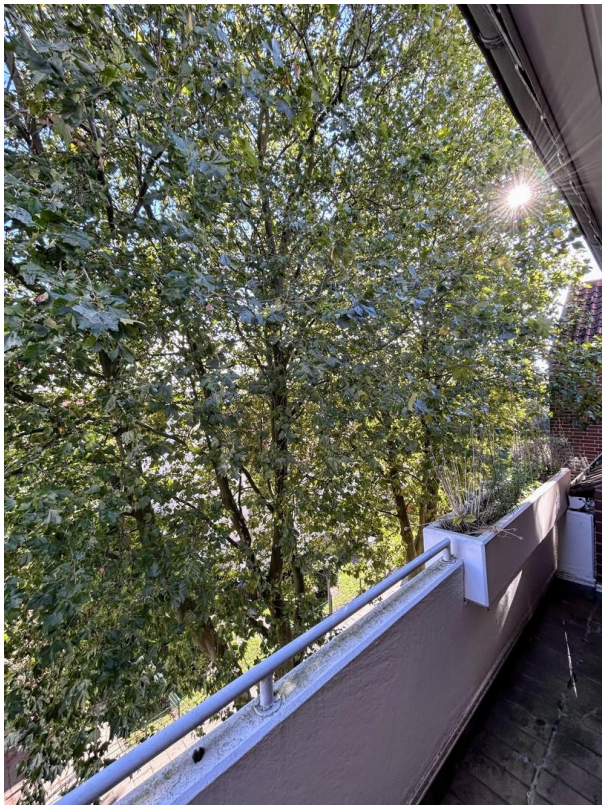


Wohnzimmer, 04.10.2024

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer, 04.10.2024



Balkon, 04.10.2024



Balkon , 04.10.2024



# Exposé - Galerie



Küche, 04.10.2024

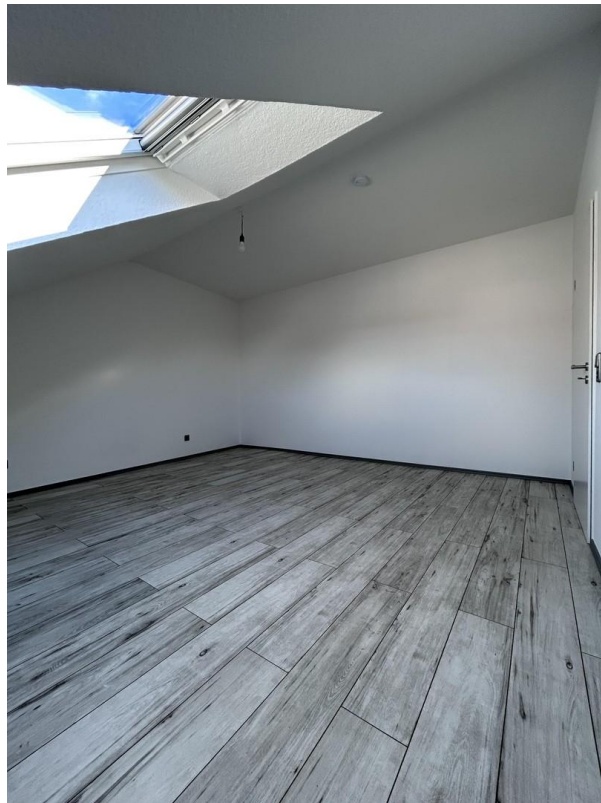


Küche, 04.10.2024

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer, 04.10.2024



Schlafzimmer, 04.10.2024

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer, 04.10.2024



Schlafzimmer, 04.10.2024

# Exposé - Galerie



Flur, 04.10.2024

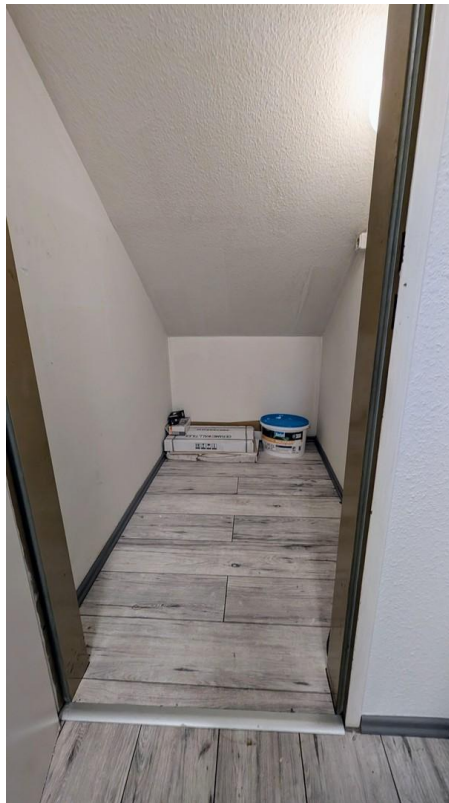


Badezimmer, 04.10.2024

# Exposé - Galerie



Badezimmer, 04.10.2024

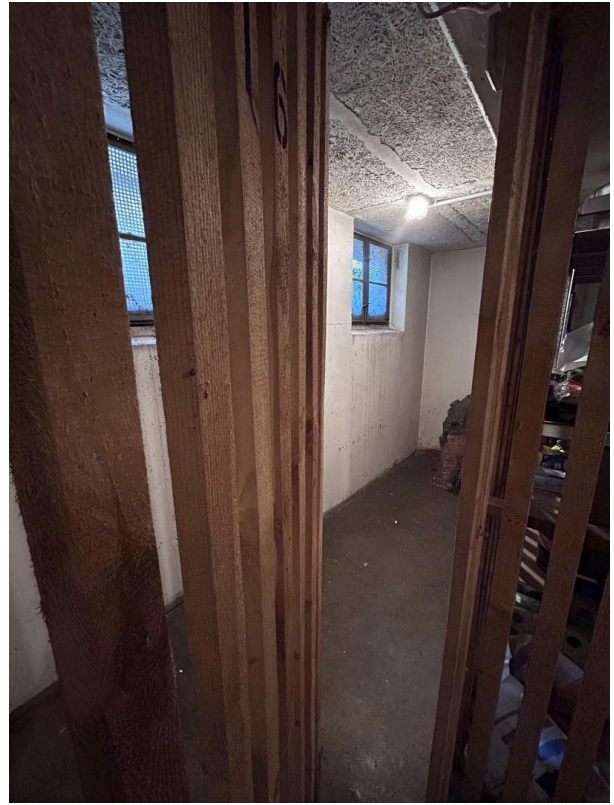


Abstellraum, 04.10.2024

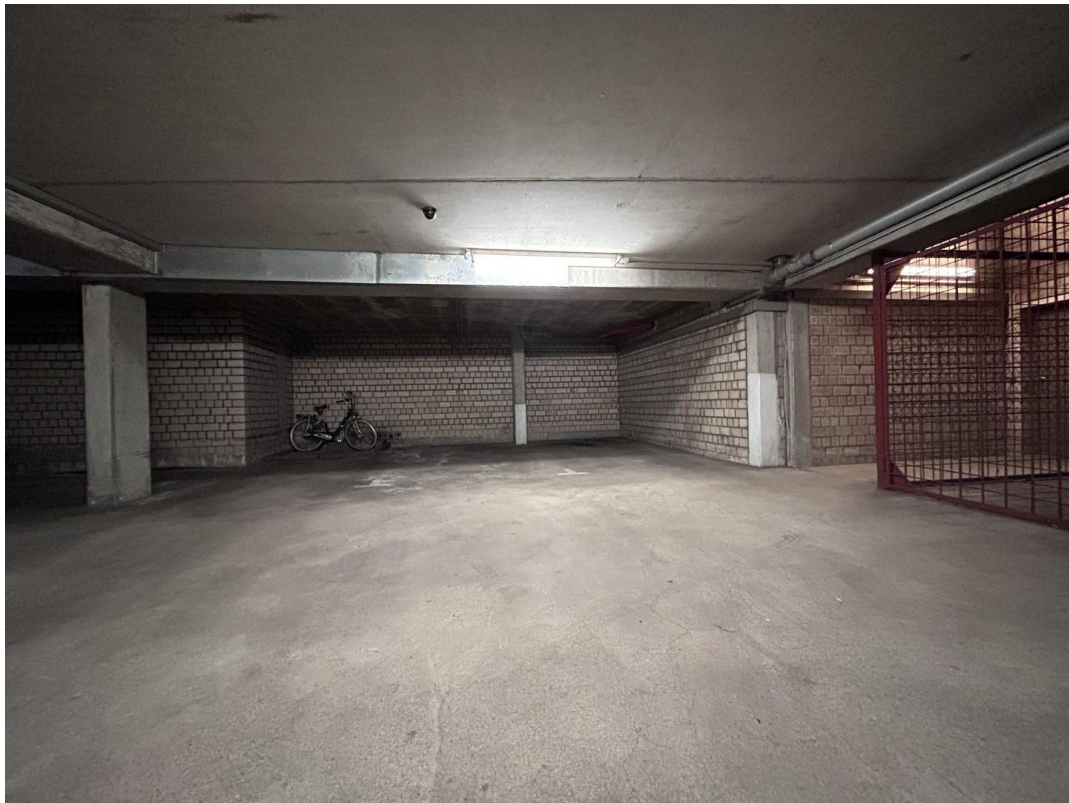
# Exposé - Galerie



Hausflur, 04.10.2024



Kellerabteil, 04.10.2024



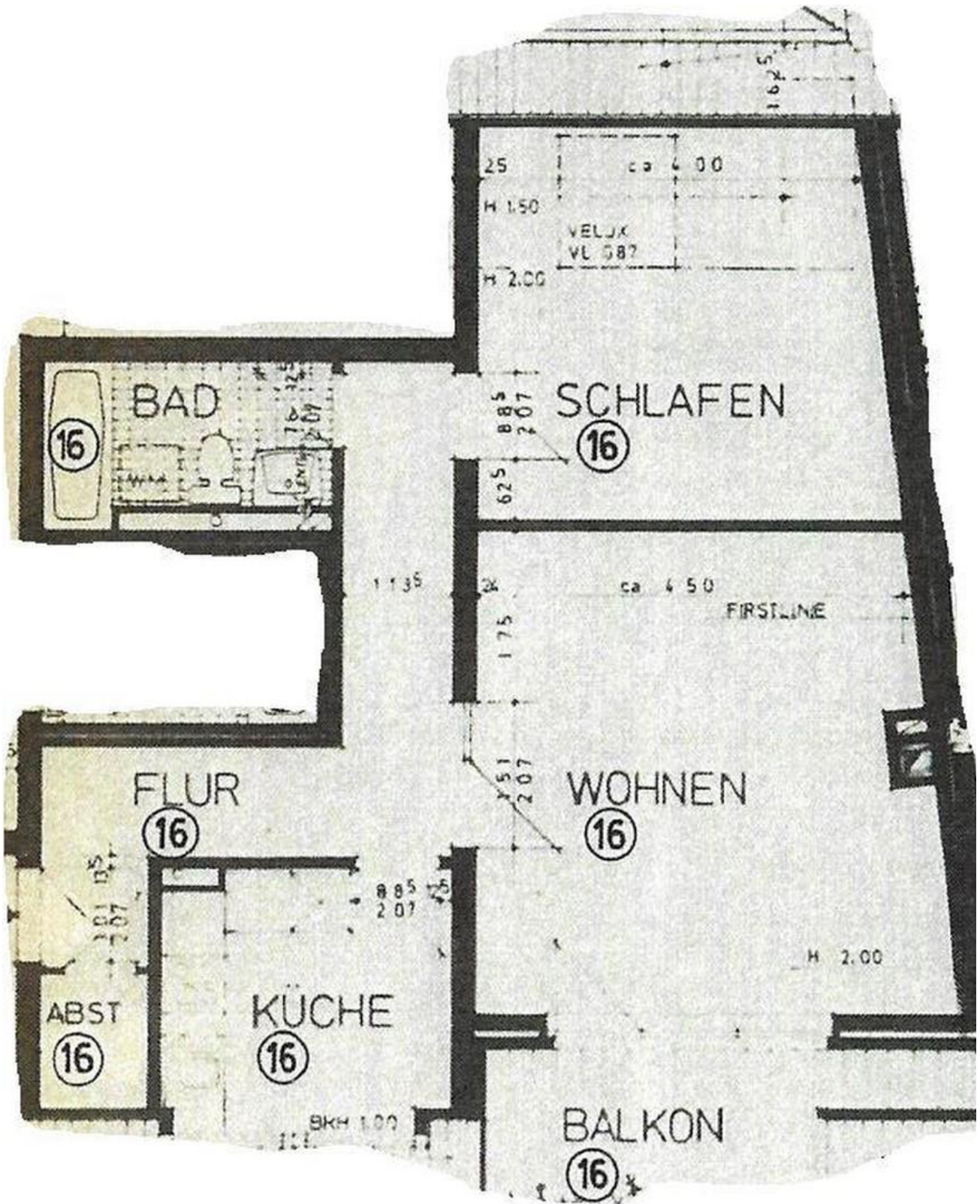
Tiefgaragenplatz, 04.10.2024

# Exposé - Galerie



Einfahrt Tiefgarage, 04.10.202

# Exposé - Grundrisse



Grundriss