

# Exposé

## Terrassenwohnung in Bremen

**Erstbezug: Zwei-Zimmer-Wohnung mit eigener Gartenterrasse!**



Objekt-Nr. **OM-318819**

**Terrassenwohnung**

Vermietung: **790 € + NK**

Ochtumstr. 38  
28197 Bremen  
Bremen  
Deutschland

|                |                      |              |           |
|----------------|----------------------|--------------|-----------|
| Baujahr        | 1953                 | Übernahme    | sofort    |
| Zimmer         | 2,00                 | Zustand      | Erstbezug |
| Wohnfläche     | 55,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer | 1         |
| Energieträger  | Luft-/Wasserwärme    | Badezimmer   | 1         |
| Nebenkosten    | 130 €                | Etage        | Keller    |
| Mietsicherheit | 1.580 €              | Heizung      | Sonstiges |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Wohlfühloase! Diese exklusive ca. 55 qm große 2-Zimmer-Wohnung inkl. Terrasse im Souterrain eines ruhigen, gepflegten Vier-Parteien-Hauses vereint modernes Design mit individueller Raumbgestaltung und bietet höchsten Wohnkomfort.

Highlights der Wohnung:

- **Wohnfläche:** Die großzügige Raumaufteilung und der durchgehende Fliesenboden in elegantem Grau schaffen ein harmonisches, modernes Wohnambiente.
- **Eigener Hauseingang:** Zugang direkt von außen, ohne gemeinsames Treppenhaus mit anderen Parteien – ideal für mehr Privatsphäre.
- **Küche/Essbereich:** Über den Eingangsbereich gelangen Sie in die geräumige Küche mit Essbereich. Hier können Sie gemütliche Kochabende und gesellige Mahlzeiten genießen.
- **Modernes Badezimmer:** Das Badezimmer in schlichtem, stilvollem Grau bietet eine komfortable Ausstattung mit großzügigem Schnitt, hochwertigen Armaturen und viel Platz.
- **Hauswirtschaftsraum:** Ein separater Raum für alle Haushaltsutensilien – kein Gang in den Keller notwendig!
- **Private Gartenterrasse:** Die ruhige, zur Wohnung gehörende Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein – perfekt für ein Frühstück, Grillabend oder zum Abschalten nach einem langen Tag.
- **Individualität und Charme:** Der flexible Grundriss dieser Wohnung bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten und passt sich Ihren individuellen Wohnbedürfnissen an.

Diese Wohnung ist ideal für Paare oder Singles, die ein ruhiges, privates Zuhause mit modernen Annehmlichkeiten und persönlichem Charakter suchen. Die ruhige Nachbarschaft und die gute Anbindung machen diese Immobilie besonders attraktiv.

## Ausstattung

Ausstattung:

- 60er Unterschränke im modernen Badezimmer
- 3-fach-verglaste Fenster
- Südterrasse für alleinige Nutzung
- Eigener Hauseingang
- Waschmaschinenanschluss
- Sanierung Oktober 2024
- Fliesenboden in gesamter Wohnung
- Wärmepumpe für nachhaltiges Heizen über Strom
- Ca. 55 qm inkl. Terrasse

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Duschbad

## 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, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

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



## Exposé - Galerie



Eingang/Küche

# Exposé - Galerie



Eingang/Küchenbereich



Küche/Essbereich

# Exposé - Galerie



Flur



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Neues Bad in Erstellung