

# Exposé

## Reihenhaus in Bremen

**Einziehen und sofort wohlfühlen, saniertes und gut  
isoliertes Reihenhaus in Woltmershausen**



Objekt-Nr. OM-321820

**Reihenhaus**

Verkauf: **229.000 €**

Mobil: 0162 6411920

28197 Bremen  
Bremen  
Deutschland

Baujahr	1907	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	115,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	91,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein schönes, altes Bremer Reihenhaus aus dem Jahre 1907, mit guter Raumaufteilung sowie kleinem Garten, in ruhiger Wohnlage von Woltmershausen.

Das Haus wurde über die Jahre immer wieder modernisiert und auf gutem Stand gehalten. In den letzten 10 Jahren wurde nochmals viel investiert und das Haus auf einen Top Zustand gebracht, da wir es selber die nächsten 30-50 Jahre nutzen wollten.

In diesem Zuge wurden erneuert:

- Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff
- Wasserleitungen aus Kupfer
- alle Fußböden wurden saniert neue Holzplatten verlegt
- komplette Badsanierung mit neuen modernen Fliesen und Sanitärelementen
- komplette Elektroinstallation erneuert mit neuem Sicherungskasten, FI Schalter
- integrierte LED Beleuchtung, alle Schalter und Steckdosen neu
- alle Heizkörper sind neu, Heizungsleitungen wurden erneuert und verdeckt verlegt

Umfangreiche Dämm-Maßnahmen wurden durchgeführt:

- Dämmung des Daches
- Dämmung der Außenwände vorne, von innen mit Steinwolle
- Dämmung der Außenwände hinten von innen und von außen

Auf der Rückseite des Hauses ist die Außendämmung noch nicht komplett fertig gestellt, hier sind noch geringe Restarbeiten vom neuen Eigentümer zu erledigen. Das Material ist bereits soweit vorhanden und auch schon vor Ort. Eine Fachfirma würde dafür schätzungsweise 3 bis 5 Tage benötigen, um die Restarbeiten fertig zu stellen. Wer etwas handwerkliches Geschick mitbringt, kann dies auch leicht selber erledigen. Aus gesundheitlichen Gründen konnten wir die Arbeiten selber nicht zu Ende bringen.

Der Südwestbalkon wurde auf ca. 15 Quadratmeter erweitert, so dass hier ein großer Tisch sowie Stühle für mehrere Personen Platz finden. Wenn die Außenisolierung angebracht ist, kann der Balkon mit Fenstern versehen werden, diese sind auch bereits bestellt, bezahlt und warten auf Abruf zum Einbau. Der Einbau ist ebenfalls bezahlt.

Der Dachboden ist ausgebaut, über eine feste Treppe erreichbar, und wie bereits beschrieben, gut isoliert. Hier wäre z.B. Platz für 1-2 Kinder.

Ein begehrter Kleiderschrank im Ankleidezimmer läßt wohl täglich das Herz der zukünftigen Dame des Hauses vor Freude höher schlagen. Man kann den Raum natürlich auch als ein vollwertiges Zimmer anderweitig verwenden.

Für den Herren des Hauses befindet sich ein ca. 12 Quadratmeter großer Hobbyschuppen im Garten. Dieser ist gut isoliert verfügt über Strom und Wasseranschluss. Die Möglichkeiten als Hobby - Bastel oder Partyraum sind damit sehr vielfältig.

Praktisch ist auch ein Zugang von der Rückseite des Hauses über den Garten, durch einen Laubengang. Dann könnte man den Schuppen auch als Fahrrad und Abstellschuppen ggf. mit kleiner Werkstatt verwenden.

Alles im Haus ist gepflegt und sauber, die neuen Eigentümer können ohne großen Aufwand einziehen und das Haus genießen.

## Ausstattung

Das Haus empfängt uns über einen kleinen Vorgartenbereich, ebenerdig.

Im Erdgeschoss befinden sich:

- großer Flur
- Küche mit Einbauküche und Terrassentür mit Durchgang zum Garten
- offener Wohn-Essraum mit praktischer Durchreiche zur Küche
- Abgang zum Kriechkeller
- offene Treppe zum OG

1. OG

- Elternschlafzimmer
- begehbare Kleiderschrank im Ankleidezimmer
- modernes Badezimmer mit Wanne und Terrassentür zum Balkon, Fenster  
Waschmaschinenstellplatz
- kleiner Abstellraum oder Arbeitszimmer
- Treppenaufgang zum DG

DG

ausgebautes, gut isoliertes Dachgeschoss als ein großer Raum mit 3 Dachflächenfenstern  
Gartenbereich

der Hof hinter dem Haus ist komplett gepflastert. Hier gibt es einen gemauerten, isolierten  
Schuppen mit neuen Kunststofffenstern, Isotür, Wasser und Strom

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Besichtigungstermine :

Das Haus kann gerne besichtigt werden. Bei Interesse rufen Sie am besten gleich direkt an,  
egal an welchem Tag und zu welcher Uhrzeit, wir können uns dann kurzfristig vor Ort  
verabreden, das geht einfacher als über E-Mails erst umständlich hin und her zu schreiben.

Tel.: 0162 64 11 920 Herr Meyer. Wir freuen uns auf Ihren Besuch.

Es handelt sich um ein Privatangebot, alle Angaben wurden nach bestem Wissen gemacht. Der  
Verkäufer erklärt, dass er keine Garantien oder Zusicherungen hinsichtlich der Immobilie  
abgibt.

Wir bitten von Anfragen von Maklern abzusehen, die das Haus gegen Provisionszahlungen  
vermitteln möchten, dies soll ein Privatverkauf bleiben, ohne Maklerkosten.

## Lage

Woltmershausen, ein lebendiger Stadtteil Bremens, der durch die jüngste Erstellung des  
Tabak Quartiers seine Renaissance erlebt und sich wachsender Beliebtheit erfreut.  
Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Kindergärten, Postamt und öffentliche Verkehrsmittel  
befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

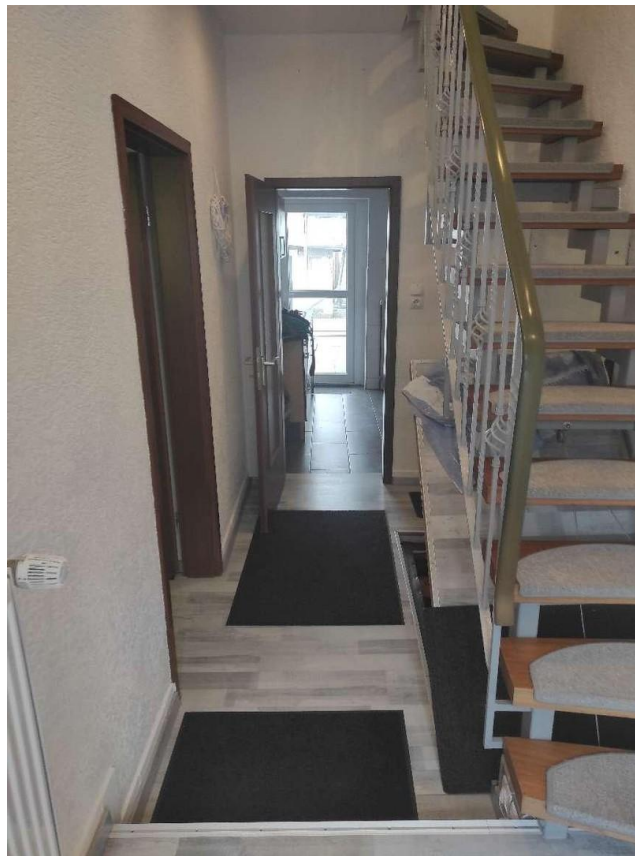
**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule,  
Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

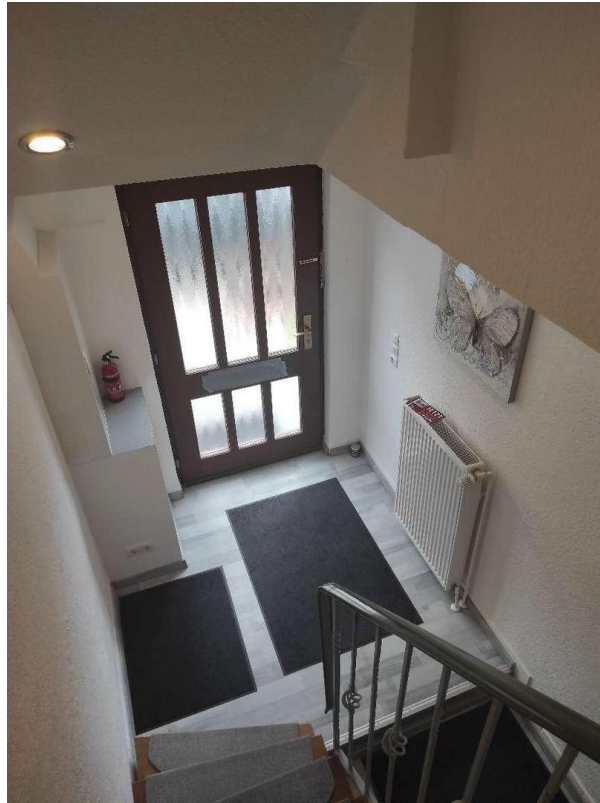
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	154,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie

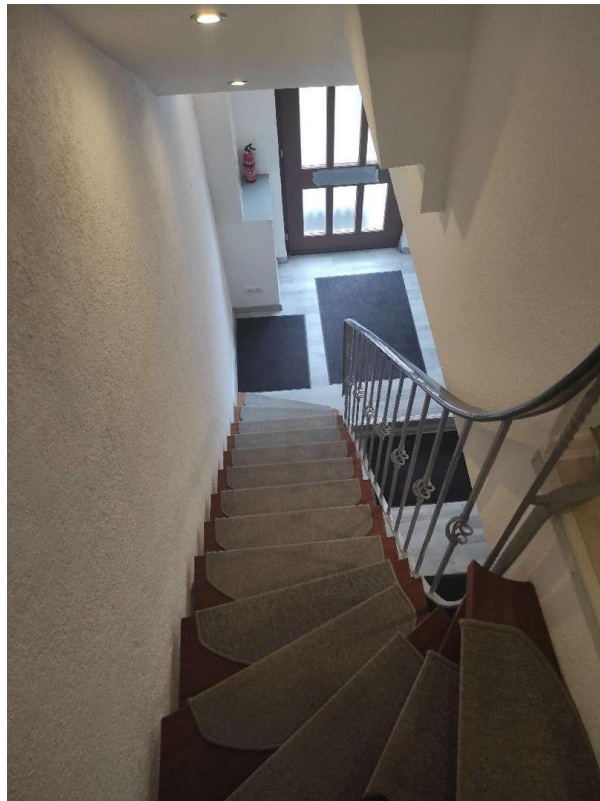


Eingang

# Exposé - Galerie



Eingang



Treppe 1 EG

# Exposé - Galerie



Wohn/Esszimmer



Wohn/Esszimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Wohn/Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küche



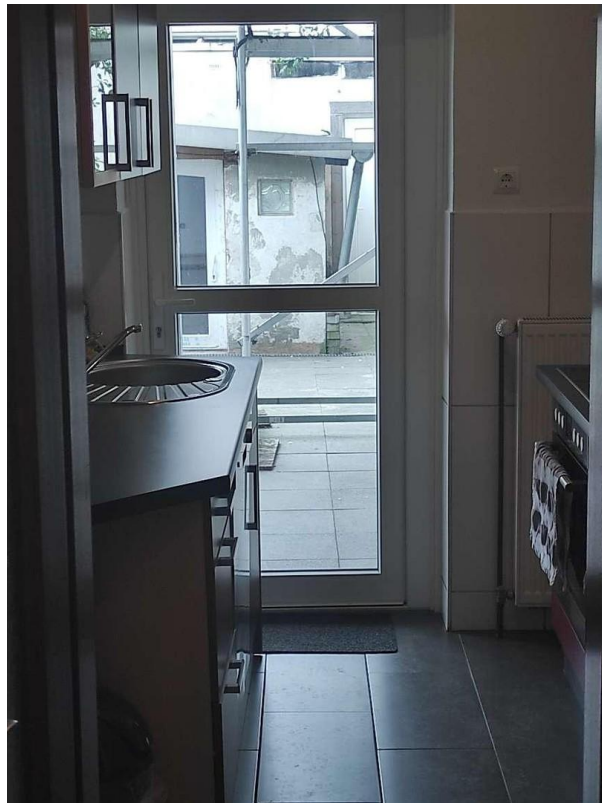
Küche



# Exposé - Galerie



Küche

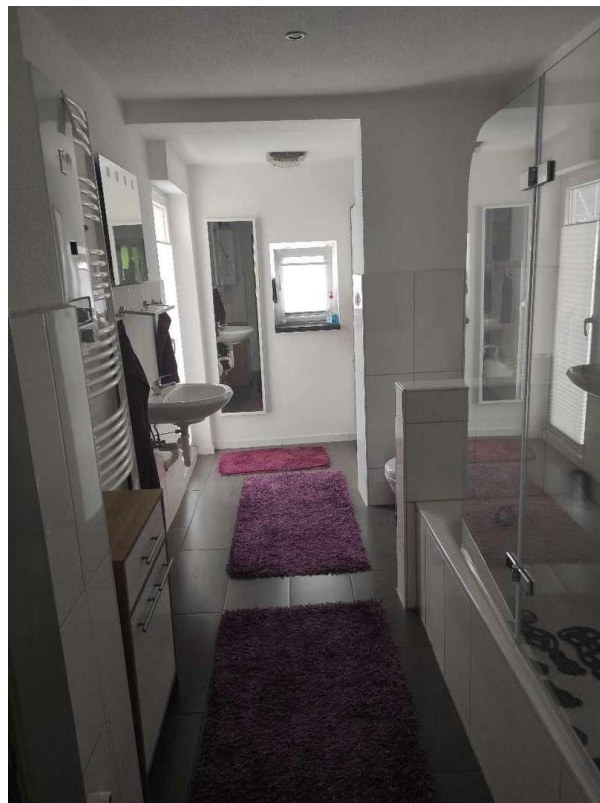


Küche

# Exposé - Galerie

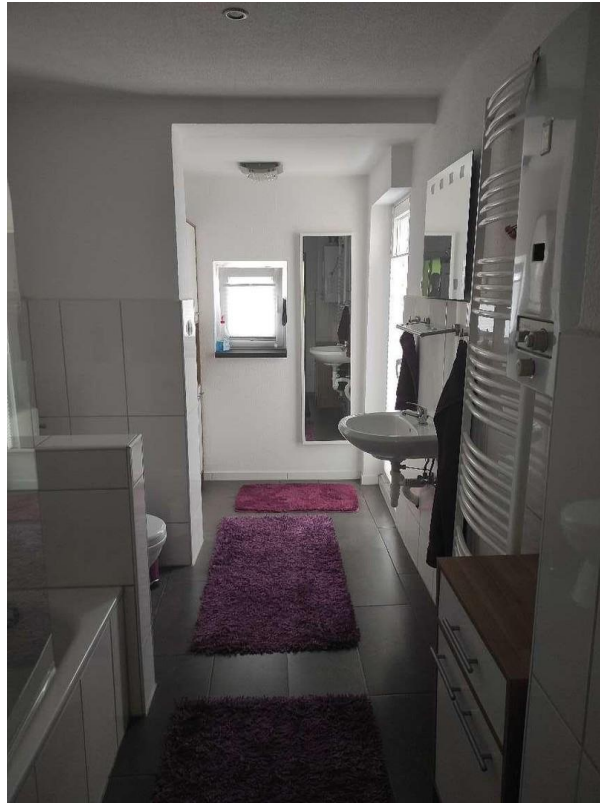


Küche

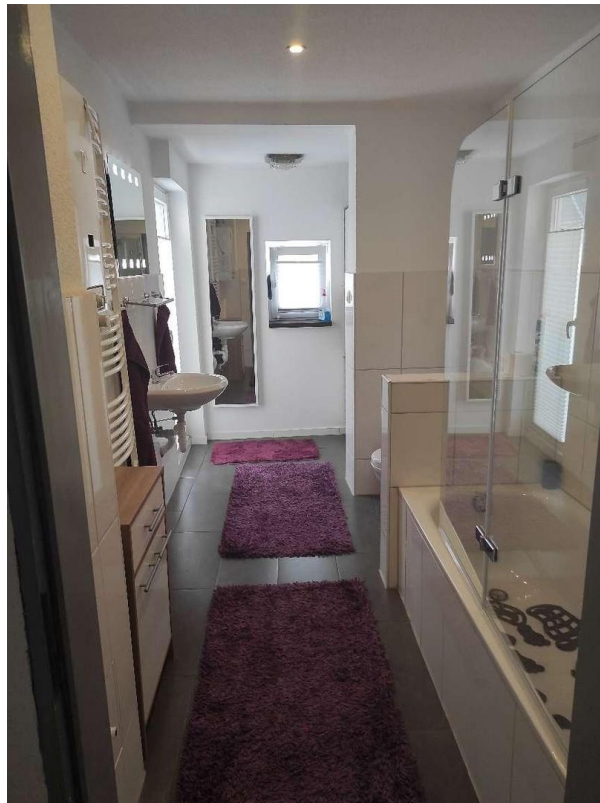


Bad mit Zugang zum Balkon

# Exposé - Galerie

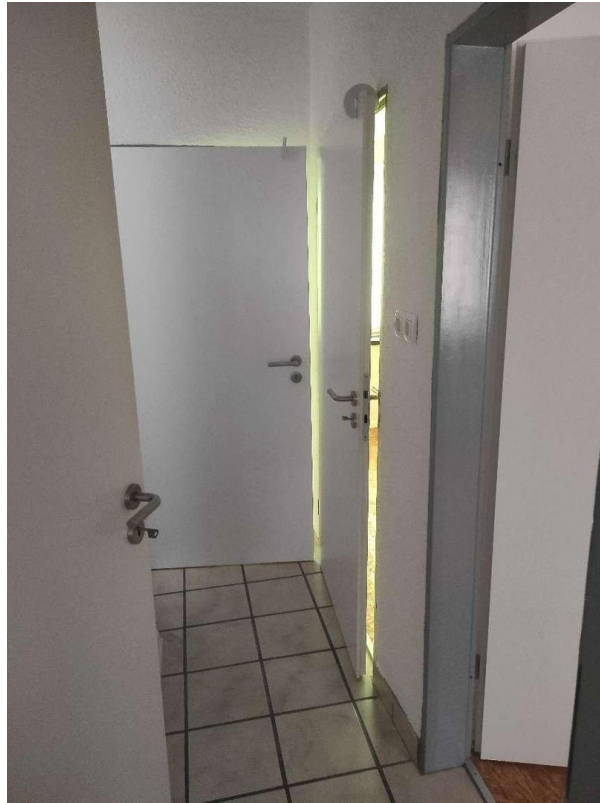


Bad mit Zugang zum Balkon



Bad mit Zugang zum Balkon

# Exposé - Galerie



Flur 1 EG



Bad mit Zugang zum Balkon

# Exposé - Galerie



Bad mit Zugang zum Balkon



Dachboden

# Exposé - Galerie



Dachboden



Dachboden

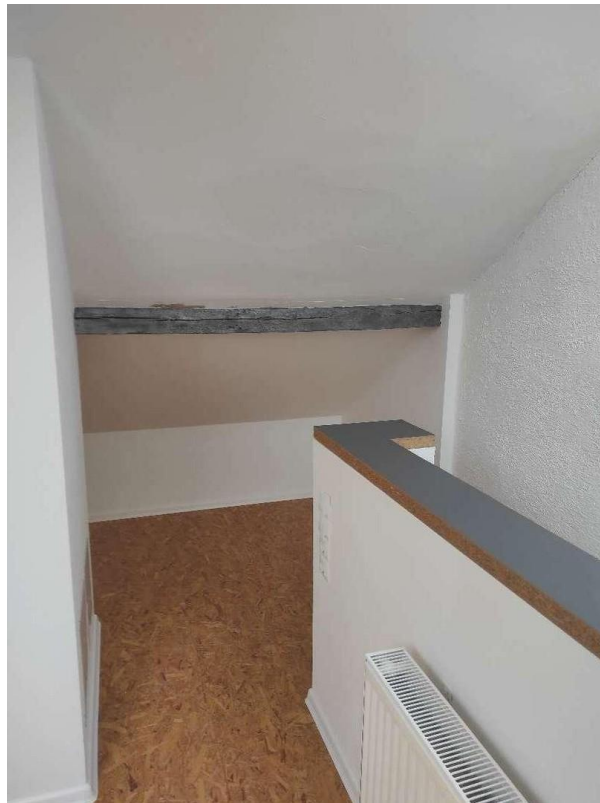


Dachboden

# Exposé - Galerie



Treppe zum Dachboden



Dachboden

# Exposé - Galerie



Zugang zum Dachboden



Abstellraum 1 EG



Zimmer 1 EG



# Exposé - Galerie



Zimmer 1 EG

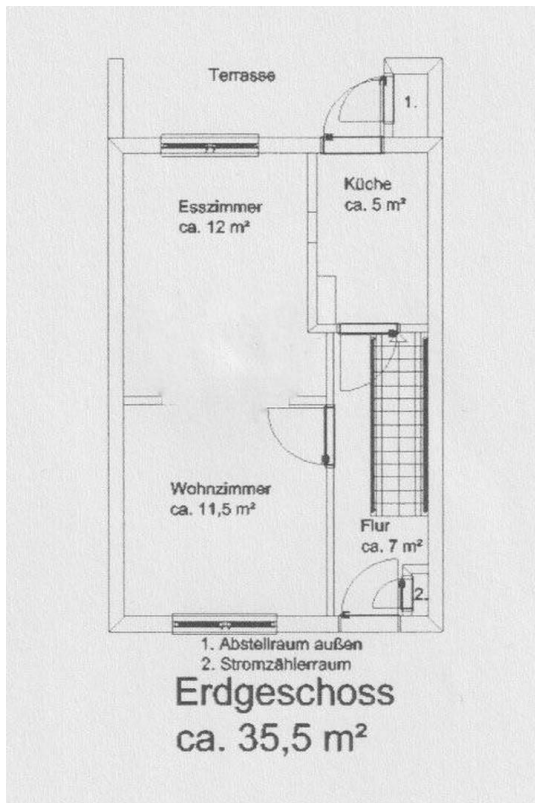


Zimmer 1 EG

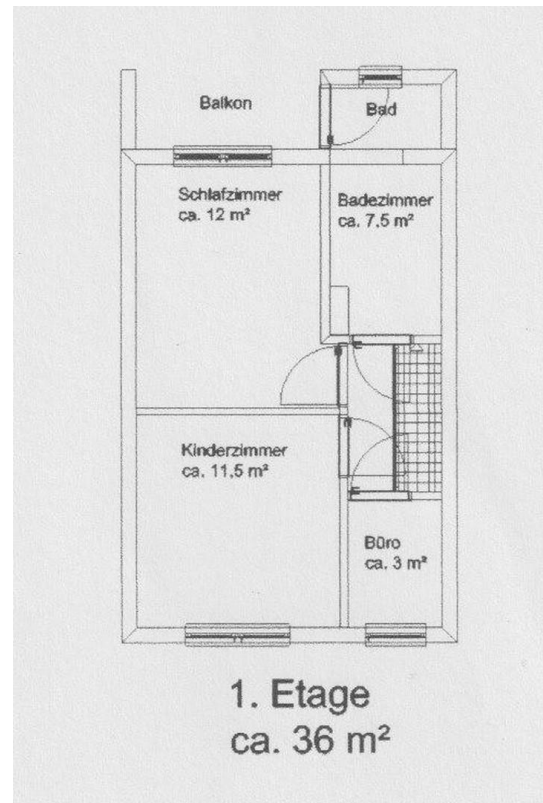
# Exposé - Galerie



Zimmer 1 EG

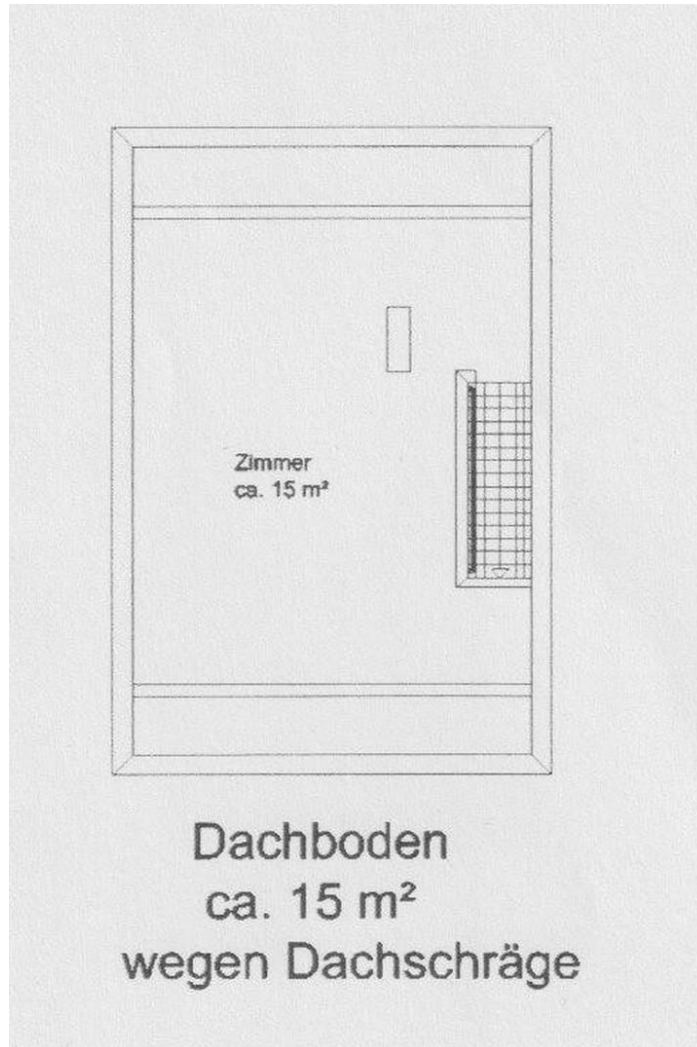


Erdgeschoss



1 Etage

# Exposé - Galerie



Dachboden