

Exposé

Erdgeschosswohnung in Bemen Blumenthal/ Farge

**Kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Garten & Garage -
Ideal für Familien und Kapitalanleger!**



Objekt-Nr. **OM-324282**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **145.000 €**

Ansprechpartner:
Daniel Ruf

Lüder-Bömermann-Straße
28777 Bemen Blumenthal/ Farge
Bremen
Deutschland

Baujahr	1957	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	60,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	61,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem ruhigen 3-Parteien-Haus in Bremen-Farge (28777). Das Haus wurde im Jahr 2024 umfassend kernsaniert und überzeugt durch modernste Standards und eine gepflegte Ausstattung. Die Wohnung steht leer und bietet somit optimale Voraussetzungen für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

Highlights der Immobilie:

- Kernsaniierung 2024: Neue Elektrik mit FI-Schutzschaltern, 2-fach verglaste Kunststofffenster, renovierter Treppenraum.
- Moderne Ausstattung: Eine gepflegte Einbauküche, ein stilvolles Badezimmer und ein einladender Wohnbereich.
- Attraktive Lage: Ruhige 30er-Zone in einem Wohngebiet mit Reihenhaussiedlungen und vielen Eigennutzern.
- Nutzungsvielfalt: Ideal für Familien, Paare oder Kapitalanleger – das Mietpotenzial liegt bei 10,90 €/m² laut Bremer Mietspiegel. Die Garage (14 m²) kann zusätzlich für 80–90 € pro Monat vermietet werden, was eine attraktive Rendite von bis zu 6,1 % ermöglicht.
- Keine Maklerprovision (Privatverkauf)

Die Wohnung verfügt über einen Keller, eine private Garage sowie Zugang zu einem liebevoll angelegten Gemeinschaftsgarten mit Barbecue-Bereich – ein idealer Rückzugsort für entspannte Stunden. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur: Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien sowie die A270 sind bequem erreichbar. Zudem lädt die nahegelegene Weser zu Spaziergängen oder Freizeitaktivitäten ein.

Mit einem Kaufpreis von 149.000 € bietet diese Immobilie ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis und eignet sich gleichermaßen für Eigennutzer oder Investoren. Nutzen Sie diese Gelegenheit, Teil einer freundlichen Nachbarschaft in einer begehrten Wohnlage zu werden!

Ausstattung

Hochwertige Ausstattung für modernen Wohnkomfort

Diese 3-Zimmer-Hochparterre-Wohnung bietet eine gehobene Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt:

- Balkon mit Gartenblick: Perfekt für entspannte Stunden im Grünen.
- Einbauküche: Komplett ausgestattete Einbauküchenzeile mit Elektrogeräten in sehr gutem Zustand.
- Bodenbeläge & Beleuchtung: Hochwertige Vinylböden, Fliesen im Bad sowie LED-Spots und Lampen in allen Zimmern.
- Modernes Badezimmer: Stilvolle Möbel, LED-Badspiegel, Dusche mit Hans Grohe-Armatur.
- Neue Elektrik: 3-adrig mit FI-Schutzschalter für Sicherheit und Zukunftsfähigkeit.
- Gemeinschaftsbereiche: Gartenmitnutzung mit Barbecue-Bereich, Waschraum mit separatem Anschluss für eigene Geräte.
- Stauraum & Parken: Kellerbereich für Fahrräder und eine 13 m² große Garage.
- Heizsystem: Zentral-Gasheizung

Diese Ausstattung verbindet modernes Wohnen mit durchdachten Details – ideal für anspruchsvolle Bewohner

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die 3-Zimmer-Hochparterre-Wohnung liegt in Bremen-Farge, einem ruhigen Ortsteil im Bremer Norden mit guter Infrastruktur.

Verkehrsanbindung: Der Bahnhof Bremen-Farge und Buslinien bieten Verbindungen nach Vegesack und ins Stadtzentrum. Autofahrer profitieren von der A270 und der nahegelegenen A27.

Einkaufsmöglichkeiten: Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte sind in der Nähe, größere Einkaufszentren in Blumenthal und Vegesack.

Bildung und Freizeit: Kindergärten, Schulen und das Kinder- und Familienzentrum Farge-Rekum befinden sich in der Umgebung. Die Weser und Grünflächen laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.

Medizinische Versorgung: Haus- und Fachärzte sowie Apotheken sind schnell erreichbar.

Die ruhige, familienfreundliche Umgebung und die gute Anbindung machen diese Lage ideal für Familien und Kapitalanleger.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	159,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Frontansicht Haus + Straße

Exposé - Galerie



Küche



Frontansicht

Exposé - Galerie



Bad



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Terrasse

Exposé - Galerie



Rückansicht des Gebäudes



toilette

Exposé - Galerie



Badezimmer



Ablage Duschbad

Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Balkon/ Ansicht in Garten



Kinderzimmer/ Büro

Exposé - Galerie



Kinderzimmer/ Büro



Treppenraum

Exposé - Galerie



Treppenraum



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Gasheizung im Keller

Exposé - Galerie



Fahrradraum



Flur

Exposé - Galerie



Staging Schlafzimmer



Staging Wohnzimmer

Exposé - Grundrisse



HomeConsult-Bremen, Burchard-Eden-Str. 8, 28213 Bremen

Finest Properties Immobilien GmbH
Geschäftsführung
Dobbenweg 11

28203 Bremen

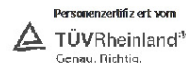
Gutachten. Energieausweise.
Asbestkontrollen. Bauleistungen.
Burchard-Eden-Straße 8
28213 Bremen

Tel. 0421.32 13 91
Fax 0421.32 13 38
Mobil 0172.420 22 70

Markus.Hoppe@
homeconsult-bremen.com
www.homeconsult-bremen.com

Flächenberechnungen und Zeichnungen nach Aufmaß des Hauses

Raum	Berechnung	Fläche	m ²	Bemerkung
Kellergeschoss				
				Nutzfläche
Garage	(2,45*5,06)	12,40	m ²	Garage
Keller 1	(1,78*2,68)	4,77	m ²	
Flur KG	(4,16*2,0)-(1,22*0,53)	7,67	m ²	
Vorflur	(2,23*2,68)-(1*2,68)	3,30	m ²	Abzug Treppe
Keller 3	(3,37*4,67)+(0,77*0,65)	16,24	m ²	
Keller 2	(3,18*4,71)	14,98	m ²	
Terrasse	(6,50*5,50)*0,25	8,94	m ²	zählt zu 25% zur Wohnfläche
Summe der Flächen Keller		68,29	m²	
Hochparterre				
Zimmer 1	(2,21*4,17)	9,22	m ²	
Küche	(1,98*2,80)-(0,27*0,30)	5,46	m ²	
Flur HP	(3,05*1,22)-(0,26*0,32)+(0,90*0,79)	4,35	m ²	
Zimmer 3	(3,32*5,56)	18,46	m ²	
Zimmer 2	(3,26*4,80)	15,65	m ²	
Bad	(1,24*1,96)+(0,15*0,66)	2,53	m ²	
Abstell	(0,50*0,67)	0,34	m ²	
Balkon	(2,80*1,16)*0,5	1,62	m ²	zählt zu 50%
Vorflur HP	(1,16*1,60)	1,86	m ²	
Vorflur zum OG	(1,08*1,05)	1,13	m ²	
Summe der Flächen Wohnung Hochparterre		57,62	m²	
Summe Flächen Hochparterre		60,61	m²	



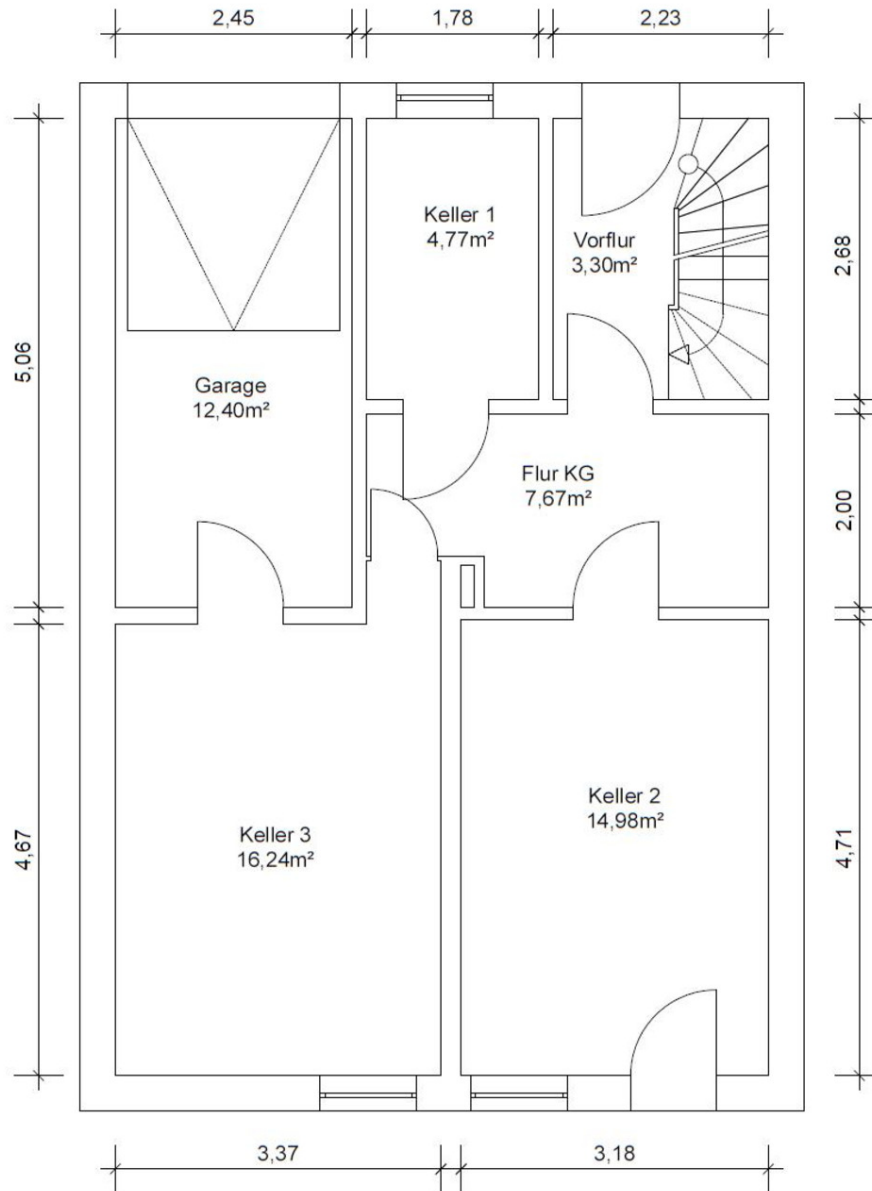
HomeConsult-Bremen
Gutachten.
Energieausweise.
Bauleistungen.

Dipl. Jur. Markus Hoppe
Sachverständiger des Bauwesens
Gebäudeenergieberater
Asbestsachkundiger gem. TRGS 519, Anl. 1c.

FA Bremen
St.Nr. 60 232 05694
USt-IdNr. DE 114 565 855

Oldenburgische Landesbank
IBAN DE85 2802 0050 2424 1259 00
BIC OLBOH33XXX

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

