

# Exposé

## Maisonette in Bremen

**Sehr ruhige, energieeffiziente Maisonette-Wohnung in Bremen-Borgfeld, von privat**



Objekt-Nr. OM-325305

**Maisonette**

Verkauf: **485.000 €**

Ansprechpartner:  
H.Claus

28357 Bremen  
Bremen  
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahmedatum	01.01.2025
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	98,50 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,10 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Privatverkauf, keine Provision, bitte keine Makleranfragen!

Eine sehr schöne und in einer ruhigen Umgebung gelegene, exzellent gepflegte, helle Eigentumswohnung, mit einer geschmackvollen modernen Einbauküche, in einem ruhigen Zweifamilienhaus. Nichtraucherwohnung.

Die Wohnung befindet sich in den oberen Etagen. Platz für einen Treppenlift wäre vorhanden. Fast alle Fenster der Wohnung sind am Vor- oder Nachmittag sonnenbeschienen.

Durch die separate Eingangstür gelangt man in das Treppenhaus. Eine geräumige Treppe führt in die erste Etage. Hier befindet sich das Wohnzimmer (36,6 m<sup>2</sup>), mit dem geschlossenen Kaminofen. Von hier aus kommt man auf den nach Süd-Westen gelegenen großen Balkon (12,4 m<sup>2</sup>). Zum Wohnzimmer gehört eine integrierte Küche, mit einer U-förmigen Küchenzeile (Markengeräte).

Vom Flur (7,0 m<sup>2</sup>) kommt man zu einem kleinen Hauswirtschaftsraum (2,7 m<sup>2</sup>) mit Waschmaschinenanschluss. Ferner gehört ein gefliestes modernes Bad (6,0 m<sup>2</sup>) mit Dusche und Badewanne, Badheizkörper für Handtuchtrocknung, sowie Fußbodenheizung, Waschtisch und WC dazu. Das Bad hat ein Fenster. In dieser Etage befinden sich auch das Gäste-WC (1,9 m<sup>2</sup>), ein Arbeits- bzw. Kinderzimmer (11,5 m<sup>2</sup>), sowie ein gutgeschnittenes Schlafzimmer (14,3 m<sup>2</sup>) mit einem über die ganze Wand gehenden Schiebetüreneinbauschränk.

Über eine Treppe gelangt man in den ausgebauten Dachraum. Hier befinden sich ein helles Dachzimmer/Schlafzimmer und ein zusätzliches Gäste-WC mit Fenster, sowie ein Abstellraum, mit Dachschrägen.

Das Wohnzimmer, das Schlafzimmer, das Arbeitszimmer und der Flur, sowie das obere Dachzimmer sind mit Echtholzdielen ausgelegt. Bad und Hauswirtschaftsraum sind gefliest. Alle Fenster sind isolierverglast und mit abnehmbaren Insektenschutzgittern ausgerüstet.

Zu der Wohnung gehören ein abschließbarer Schuppen, sowie 2 Fahrzeugstellplätze.

Durch einen separaten Außeneingang gelangt man in den Heizungsraum. Um das Haus herum befindet sich eine gepflegte Gartenanlage.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Das Haus wird eigenständig verwaltet, daher entfällt das Hausgeld.

Auf Anfrage und unter Angabe des vollständigen Namens, Anschrift, Telefonnummer und Mail-Adresse, lassen wir Ihnen gerne ein Exposé zukommen.

## Lage

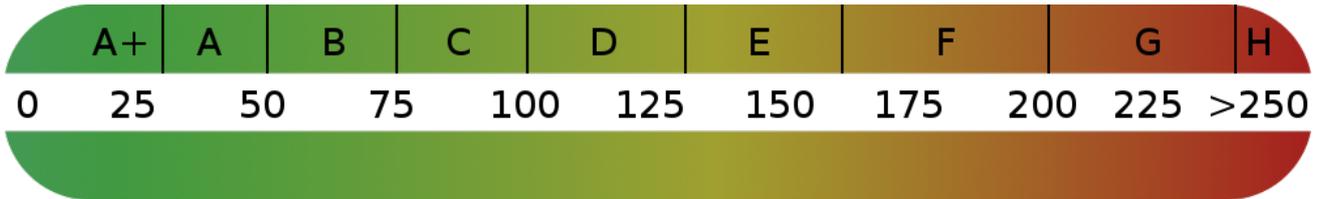
Das Objekt liegt in dem ruhigen Stadtteil Borgfeld. Borgfeld befindet sich am östlichen Rand von Bremen, auch bekannt als „Dorf in der Stadt“. Die Innenstadt erreicht man in rund 20 Autominuten. Die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist sehr gut. Borgfeld ist ein von Landwirtschaft geprägtes Idyll, das sich vor allem in den vergangenen Jahren zu einem beliebten Wohnort entwickelt hat. Supermärkte, zahlreiche Hofläden und kleine Geschäfte sind leicht zu erreichen. Zum Fahrradfahren und Wandern sind die Wümmewiesen sehr beliebt und zu empfehlen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	39,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie

EXPRESS-PASS 415675 <https://www.express-pass.de>

### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß §§ 73 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 18.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registrierungsnummer: HB-2024-00534312 **3**

Energieverbrauch Treibhausgasemissionen 9,17 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m²·a)

Endenergieverbrauch 39,2 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch 43,1 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 39,20 kWh/(m²·a)

#### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger <sup>1</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anzahl Warmwasser (kWh)	Anzahl Heizung (kWh)	Klimafaktor
01.08.2022	31.07.2023	Gas	1,1	3 632,0	567,0	3 065,0	1,18
01.08.2021	31.07.2022	Gas	1,1	4 199,0	780,0	3 419,0	1,19
01.08.2020	31.07.2021	Gas	1,1	4 424,0	794,0	3 630,0	1,10

#### Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

#### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leertankschläge, Warmwasser- oder Kältpauschale in kWh  
<sup>3</sup> EPFC Einfamilienhaus, MFHC Mehrfamilienhaus

Energieausweis

# Exposé - Galerie



Essecke



Kamin

# Exposé - Galerie



Küchenbereich



Balkon

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

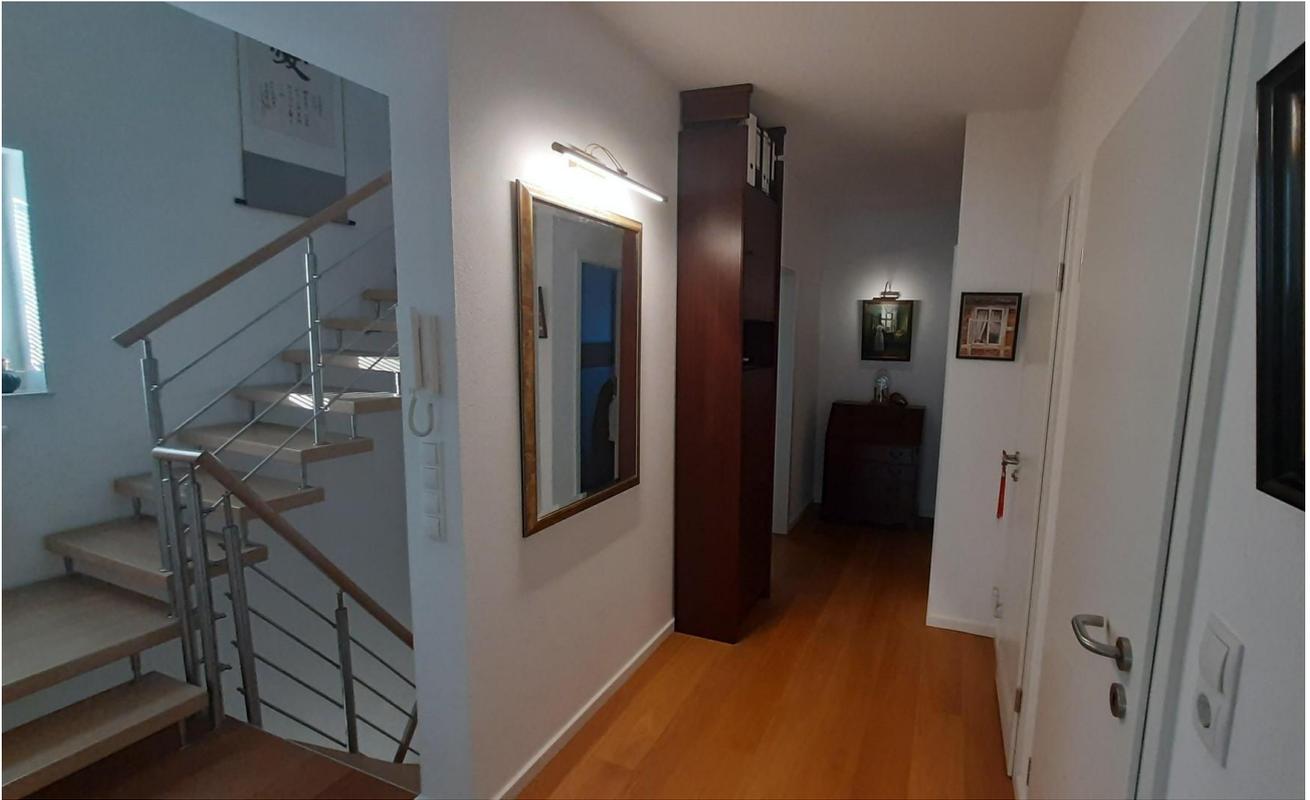


Vollbad



Vollbad

# Exposé - Galerie



Flur



Treppenhaus



Gäste-WC unten

# Exposé - Galerie



Gäste-WC unten



Oberes Zimmer

# Exposé - Galerie



Oberes Zimmer



Gäste-WC oben

# Exposé - Galerie



Außenansicht



