



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Attraktives Leerstandsobjekt - Saniertes Vierparteienhaus im Steintor mit Ausbaureserve



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBR_886	<b>Stand vom:</b>	07.12.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Ort:</b>	28203 Bremen / Steintor	<b>Wohnfläche:</b>	168,62 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>	<b>Vermietbare Fläche:</b>	168,62 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	119,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	8,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	4,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	4,0

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	699.000,00 €	<b>Provision:</b>	5,95% inkl. 19% MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	-----------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2024-09-11
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1956
<b>Wertklasse:</b>	F	<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Endenergiebedarf:</b>	163.60 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Finest Properties Immobilien GmbH	<b>Name:</b>	Tobias Lachmann
<b>Straße:</b>	Dobbenweg 11	<b>Ort:</b>	28203 Bremen
<b>Telefon:</b>	+49 421 22 33 64 10	<b>Faxnummer:</b>	0421 22 33 64 11
<b>E-Mail:</b>	tobias.lachmann@kensington-international.com	<b>www:</b>	www.kensington-bremen.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Das charmante Reihenhendhaus im begehrten Bremer Stadtteil Steintor, bietet eine hervorragende Investitionsmöglichkeit.

Das im Jahr 1956 erbaute Haus wurde 2024 umfangreich kernsaniert und besteht aus vier separaten Wohneinheiten, die jeweils ca. 42 m<sup>2</sup> Wohnfläche umfassen. Insgesamt beträgt die Wohnfläche ca. 168,62 m<sup>2</sup>, ergänzt durch ca. 75 m<sup>2</sup> Nutzfläche und ein ca. 119 m<sup>2</sup> großes Grundstück. Ca. 45 m<sup>2</sup> bieten Potenzial für den Ausbau einer weiteren Einheit im Souterrain, welches sich aktuell im Rohzustand befindet.

Jede der vier Wohneinheiten verfügt über ein eigenes Duschbad sowie eine Küche, wovon drei bereits mit Einbauküchen ausgestattet sind. Zudem gehören zu jeder Einheit ein Balkon und zwei Zimmer, die ein komfortables Wohngefühl vermitteln.

Das Gebäude wird durch eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2016 beheizt, während das Warmwasser über Durchlauferhitzer bereitgestellt wird. Die jüngsten Sanierungsmaßnahmen umfassen den Austausch der Fenster und Türen im Jahr 2023 sowie die Erneuerung der Wand- und Bodenbeläge und der Strom-, Wasser- und Gasleitungen im Jahr 2024. Ein kleiner Hinterhof bietet zusätzlichen Freiraum.

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus eignet sich hervorragend als Kapitalanlage und besticht durch seine zentrale Lage sowie die umfangreichen Modernisierungen. Das Objekt eignet sich auch gut für die Vermietung von Zimmern, z.B. an Studenten oder Monteure.

## Lage:

---

Die Liegenschaft liegt im Herzen des beliebten Bremer Stadtteils Steintor, einer der lebendigsten und begehrtesten Wohngegenden der Stadt.

Das Viertel zeichnet sich durch seine kulturelle Vielfalt, eine große Auswahl an Restaurants, Bars und kleinen Geschäften sowie eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus.

Die Straßenbahnstationen „Sielwall“ und „Am Dobben“ sind nur wenige Minuten entfernt, sodass die Bremer Innenstadt und angrenzende Stadtteile sowie der Hauptbahnhof schnell erreichbar ist.

Die nahegelegenen Grünflächen am Osterdeich und entlang der Weser bieten Erholung und Freizeitmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung. Auch Schulen, Kitas und Bildungseinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe, was die Lage für Familien attraktiv macht.

Insgesamt bietet das Steintor eine ideale Kombination aus urbanem Leben, guter Infrastruktur und Erholungsmöglichkeiten – perfekt für alle, die das pulsierende Stadtleben schätzen, ohne auf Ruhe und Grünflächen verzichten zu müssen.

## Ausstattung:

---

- Reihenendhaus
- 4 Einheiten (leerstehend)
- Baujahr 1956
- Kernsanierung 2024
- ca. 168,62 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 75 m<sup>2</sup> Nutzfläche (davon ca. 45 m<sup>2</sup> Ausbaureserve)
- ca. 119 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße
- Gas-Zentralheizung aus 2016
- Warmwasser über Durchlauferhitzer 2024
- 4 Küchen, 3 davon mit Einbauküche 2024
- 4 Duscbäder
- 8 Zimmer
- 4 Balkone
- Hinterhof
- Fenster und Türen 2023
- Wand- und Bodenbeläge 2024
- Strom-/ Wasser-/ Gasleitungen 2024

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu diesem Objekt steht Ihnen Herr Tobias Lachmann 0421 - 596 52 10 gerne zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-bremen.com](http://www.kensington-bremen.com)

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Die Angaben zum Baujahr sind nicht durch eine Einsicht in die Bauakte überprüft worden.

3,57 % Käufer-Provision (inkl. der gesetzlichen MwSt.) vom notariell beurkundeten Kaufpreis verdient und fällig mit notarieller Beurkundung.

# Bilder

Außenansicht



Außenansicht



Straßenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Whg. 1 - Schlafzimmer



Whg. 1 - Küche



Whg. 1 - Duschbad



Whg. 2 - Schlafzimmer



Whg. 2 - Küche



Whg. 2 - Duschbad



Treppenhaus



Whg. 3 - Flur



Whg. 3 - Duschbad



Whg. 3 - Küche



Whg. 3 - Schlafzimmer



Treppenhaus



Whg. 4 - Wohnbereich



Whg. 4 - Kochbereich



Whg. 4 - Wohnbereich



Whg. 4 - Duschbad





Whg. 4 - Schlafzimmer



Whg. 4 - Schlafzimmer



Souterrain



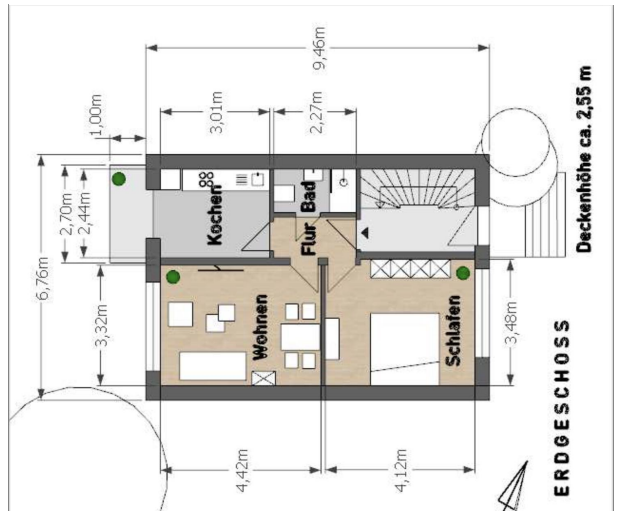
Hinterhof



Rückansicht



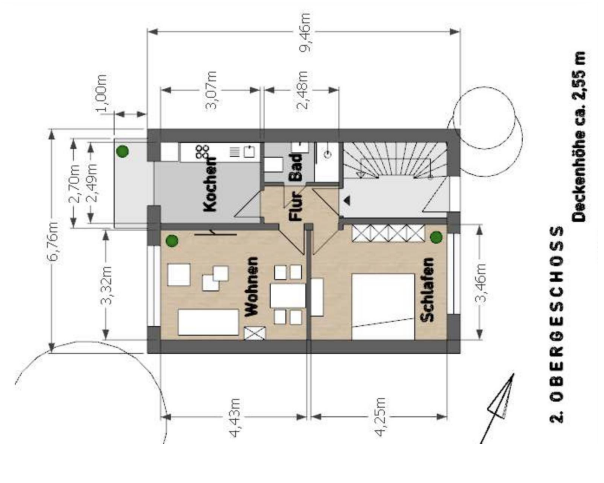
Hochparterre



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Dachgeschoss



Souterrain

