



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Charmante Maisonettwohnung mit 2 Terrassen und Garage in Oberneuland



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBR_851	<b>Stand vom:</b>	16.09.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Ort:</b>	28355 Bremen / Oberneuland	<b>Wohnfläche:</b>	129,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	7,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	4,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0		

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	269.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57% inkl. 19% MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	-----------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2034-02-18
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1974
<b>Wertklasse:</b>	F	<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	183.60 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Finest Properties Immobilien GmbH	<b>Name:</b>	Alischa Hartje
<b>Straße:</b>	Dobbenweg 11	<b>Ort:</b>	28203 Bremen
<b>Telefon:</b>	0421-22336410	<b>Faxnummer:</b>	0421 22 33 64 11
<b>E-Mail:</b>	alischa.hartje@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Diese charmante, aber sanierungsbedürftige Maisonettewohnung befindet sich in der dritten Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1974 und liegt im beliebten Stadtteil Oberneuland.

Mit einer großzügigen Fläche von ca. 129 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung viel Potenzial. Insgesamt vier Zimmer verteilen sich auf zwei Etagen und schaffen ein geräumiges und gemütliches Ambiente. Die Wohnung verfügt über zwei sonnige Terrassen mit Süd- und Westausrichtung, die zum Entspannen und Genießen einladen.

Die Raumaufteilung ist äußerst praktisch: Vom Flur aus gelangen Sie in alle Räumlichkeiten. Das geräumige Wohn-/Esszimmer bietet direkten Zugang zur Terrasse mit Südausrichtung, perfekt für sonnige Nachmittage und gesellige Abende. Die angrenzende Küche wartet darauf, in eine moderne Kochlandschaft verwandelt zu werden. Zwei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse, eines davon mit Zugang zur Terrasse mit Westausrichtung. Ein Wannenbad und ein separates Duschbad sorgen für den täglichen Komfort.

Vom Flur führt eine Treppe in das geräumige Dachgeschoss, das zusätzlichen Wohnraum oder Stauraum bietet.

Die Ausstattung der Wohnung umfasst eine Etagenheizung und 2-fach verglaste Holzfenster sowie Velux-Fenster. Ein Garagen-Stellplatz und ein Kellerraum runden das Angebot ab.

Bitte beachten Sie, dass sich die Wohnung in einem sanierungsbedürftigen Zustand befindet. Dies gibt Ihnen die einzigartige Gelegenheit, Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu renovieren.

Nutzen Sie die Chance und machen Sie diese Maisonettewohnung zu Ihrem persönlichen Wohnraum in Bremen-Oberneuland!

## Lage:

---

Zweifelsfrei ist Oberneuland der grünste Stadtteil Bremens.

Zahlreiche Parks, die einst großzügige Herrenhäuser umrahmten, stehen heute der Öffentlichkeit zur Verfügung und locken Spaziergänger aus der ganzen Stadt. Da verwundert es nicht, dass Oberneuland zu den nobleren Wohngegenden zählt und viele Familien und wohlhabendere Bremerinnen und Bremer beheimatet.

Die wunderschönen Grünflächen wissen nicht nur die Oberneuländer selbst zu schätzen. Der Achterdiekpark, Heinekens Park und Höpkens Ruh mit romantischem Hotel-Restaurant und Café ziehen auch die Städter aus anderen Teilen Bremens aufs Land. Die Sportarten spiegeln ebenso wie die Häuser, die Besitzverhältnisse wider: Der Golfclub Oberneuland am Achterdieksee und der Hubertus-Reitverein im alten Landgut Hodenberg verbinden den Sport mit der Natur. Auch zu den grünen Wümmewiesen hat man es von Oberneuland aus nicht weit.

## Ausstattung:

---

- Maisonettewohnung
- 3. Etage (ohne Aufzug)
- Gesamtfläche zu wohndienlichen Zwecken ca. 129 m<sup>2</sup> aufgeteilt in:
  - ca. 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - ca. 38 m<sup>2</sup> Nutzfläche zum Wohnraum ausgebaut
- 4 Zimmer
- Baujahr 1974
- 2 Terrassen (Süd- und Westausrichtung)
- Duschbad
- Wannenbad
- Einbauküche
- Etagenheizung
- 2-fach verglaste Holzfenster, Velux-Fenster
- Garagen-Stellplatz
- Waschraum im Keller
- ca. 7 m<sup>2</sup> Kellerraum
- Sanierungsbedürftig

Das monatliche Hausgeld der Wohnung beträgt 290€ und 25€ für die Garage. Davon gehen insgesamt ca. 136€ in die Instandhaltungsrücklage. Die Rücklage beläuft sich per 31.12.2023 auf ca. 61.000€.

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu diesem Objekt steht Ihnen Frau Hartje unter der Mobilfunknummer 0160 - 334 26 94 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. Insbesondere die Angaben zur Wohnfläche, zur Nutzfläche und zur Aufteilung der Wohn-/Nutzfläche sind von uns nicht durch ein eigenes Aufmaß oder eine eigene Wohnflächenberechnung kontrolliert worden.

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

Die anfallende Maklercourtage wird nach rechtskräftig geschlossenem Kaufvertrag über unsere Partnerin – RHD

Rechnungsstelle AG – in Rechnung gestellt. Die Maklerprovision ist i.d.R. 30 Tage nach Beurkundungstermin zur Zahlung fällig.

## Bilder

---

Außenansicht



Außenansicht



Garagen



Wohn-/Esszimmer (Renovierungsbeispiel)



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Terrasse (Süd)



Küche (Renovierungsbeispiel)



Küche



Wannenbad und Küche



Wannenbad



Duschbad und Flur



Flur



Büro



Terrasse (West)



Dachgeschoss (Renovierungsbeispiel)



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Treppenhaus



Hauseingangsbereich



Obergeschoss



Dachgeschoss

