



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Einzigartiges Einfamilien-/Dreiparteienhaus in zentraler Lage von Bremen



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBR_902	<b>Stand vom:</b>	21.12.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1920
<b>Ort:</b>	28197 Bremen / Woltmershausen	<b>Wohnfläche:</b>	277,92 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	507,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	10,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	6,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	4,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €	<b>Provision:</b>	2,975 % Käufer-Provision inkl. 19 % MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	---

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2031-12-02
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2002
<b>Wertklasse:</b>	E	<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Endenergiebedarf:</b>	138.80 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Leoni Engbi	<b>Straße:</b>	Dobbenweg 11
<b>Ort:</b>	28203 Bremen	<b>Telefon:</b>	+ 49 176 62110405
<b>Faxnummer:</b>	0421 22 33 64 11	<b>E-Mail:</b>	leoni.engbi@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Das im Jahr 1920 erbaute Dreiparteienhaus in zentraler Lage von Woltmershausen befindet sich auf einem ca. 507 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Räumlichkeiten sind auf drei Wohneinheiten aufgeteilt und erstrecken sich über vier Etagen: Souterrain, Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 278 m<sup>2</sup>, verteilt auf insgesamt 10 Zimmer, bietet die Immobilie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Sie eignet sich hervorragend für große Familien, aber auch für eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Anzumerken ist: Die Wohneinheiten sind räumlich zwar klar getrennt, jedoch nicht offiziell unterteilt. Jede Einheit verfügt über einen separaten Zugang vom Treppenhaus, eine Klingel, eine eigene Küche und ein Duschbad. Darüber hinaus ist jede Wohnung mit einer gasbetriebenen Etagenheizung ausgestattet, die eine individuelle Wärmeversorgung gewährleistet, sowie mit zweifach verglasten Holzfenstern.

Die Immobilie wurde im Laufe der Jahre regelmäßig renoviert und instand gehalten, sodass sie sich in einem gepflegten Zustand präsentiert.

Nähere Informationen erhalten Sie mit dem Exposé.  
Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

## Lage:

---

Der Stadtteil Woltmershausen bietet mehr als nur ein Naherholungsgebiet direkt an der Weser und ergänzt stadtnahe Wohnmöglichkeiten in multikultureller Umgebung mit urbanem Flair. Die Ortsteile Rablinghausen und Woltmershausen sind geprägt von stetigem Wandel der Hafenvirtschaft und Wohnbebauung sowie Industrialisierung und Renaturierung. Trotz des steten Wandels in der Struktur des Stadtteils blieb eine Tatsache doch seit Jahren gleich: Alteingesessene Einwohner sprechen von ihrem Stadtteil als Pusedorf.

Die Buslinien 24 nach Rablinghausen bzw. über die Innenstadt Richtung Neue-Vahr sowie die Stadtbusse 61 und 62 nach Seehausen und Strom verkehren ebenfalls auf der Woltmershauser Straße. Schnelle Anbindungen an die B6 und A281 sind ebenfalls gegeben.

Alle Dinge des täglichen Bedarfs kann man fußläufig oder auch mit dem Rad gut erreichen. Die Oberschule Roter Sand sowie die Grundschule an der Rechtenflether Straße sind in unmittelbarer Umgebung. Für Erholung im Grünen sorgt der Weser Uferpark entlang der Weser in Rablinghausen, der sich bis zum Lankenauer Höft erstreckt.

## Ausstattung:

---

Einfamilien-/Dreiparteienhaus  
- Baujahr 1920  
- Wohnfläche ca. 278 m<sup>2</sup>  
- Grundstücksfläche ca. 507 m<sup>2</sup>

- Insgesamt 10 Zimmer
- Holzfenster mit 2-fach-Verglasung
- Spitzboden
- Gas-Etagenheizung

#### 1. Wohnung (Erdgeschoss und Souterrain)

- Wohnfläche ca. 175 m<sup>2</sup>
- 5 Zimmer
- Küche
- Essbereich
- Abstellraum
- 1 Duschbad
- 1 Gäste-Wc
- 2 Wintergärten
- Heizung-/Wäscheraum
- 1 Dachterrasse im Erdgeschoss

Sie sind neugierig geworden?

Nähere Informationen erhalten Sie mit dem Exposé.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft steht Ihnen  
Frau Engbi unter der Mobilfunknummer 0176 - 62 11 04 05 gerne zur Verfügung.

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.

\*Wir weisen darauf hin, dass uns keine offizielle Wohnflächenberechnung vorliegt.

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. 14 Tage nach Beurkundungstermin zur Zahlung fällig.



# Bilder

Hausansicht



Wohnbereich im Souterrain



Wohnbereich im Souterrain



Schlafzimmer im Souterrain



Badezimmer im Souterrain



Wintergarten im Erdgeschoss





Schlafzimmer im Erdgeschoss



Küche im Erdgeschoss



Essbereich im Erdgeschoss



Wintergarten mit Blick zur Terrasse



Terrasse im Erdgeschoss



Treppenhaus





Schlafzimmer im Obergeschoss



Balkon im Obergeschoss



Badezimmer im Obergeschoss



Flur im Dachgeschoss



Wohnzimmer im Dachgeschoss



Badezimmer im Dachgeschoss





Schlafzimmer im Dachgeschoss



Küche im Dachgeschoss



Balkon



Blick auf die Terrasse und den Garten



Terrasse



Garten





Garten



Gartenhaus



Souterrain



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

