



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Geräumige Wohnung mit Loggia und Garage in Findorff



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBR_869	<b>Stand vom:</b>	23.09.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Ort:</b>	28215 Bremen / Findorff	<b>Wohnfläche:</b>	116,00 m <sup>2</sup>
<b>Etage:</b>	1	<b>Anzahl Zimmer:</b>	4,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig		

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57% inkl. 19% MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	-----------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2028-03-20
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1964
<b>Wertklasse:</b>	F	<b>Befeuerung:</b>	Oel
<b>Primärer Energieträger:</b>	OEL	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	181.00 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:

---

Geräumige Eigentumswohnung in zentraler Lage von Bremen.

Diese Eigentumswohnung im ersten Obergeschoss eines im Jahr 1964 erbauten Mehrfamilienhauses bietet eine hervorragende Möglichkeit für handwerklich begabte Käufer oder Investoren, die nach einer sanierungsbedürftigen Immobilie in einer zentralen Lage suchen.

Die Raumaufteilung dieser ca. 116 m<sup>2</sup> großen Wohnung ist durchdacht und funktional. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein geräumiger Flur, von dem alle Zimmer abgehen. Das helle Wohnzimmer lädt zum Verweilen ein und führt direkt zur angrenzenden Loggia, die in südöstlicher Ausrichtung viel Sonne bietet. Eine Schiebetür verbindet das Wohnzimmer mit dem gemütlichen Esszimmer, das ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten bietet. Das Schlafzimmer bietet Ruhe und Rückzugsmöglichkeit, während das Kinderzimmer vielseitig genutzt werden kann. Das Wannenbad und das Gäste-WC, beide mit Fenstern, sorgen für zusätzlichen Komfort. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet genügend Fläche zum Kochen.

Die Wohnung verfügt über Kunststoffenster mit 2-fach Verglasung, eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2004 und eine Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer. Die Elektrik ist 2-adrig ausgelegt. Zusätzlichen Stauraum bietet ein Kellerraum. Außerdem stehen ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradraum zur Verfügung.

Eine Garage kann optional für 12.000 € erworben werden.

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese Wohnung nach Ihren eigenen Vorstellungen zu sanieren und sich ein individuelles Zuhause in einer begehrten Lage von Bremen zu schaffen.

## Lage:

---

Die Tatsache, dass der Hauptbahnhof in circa fünf bis zehn und die Innenstadt in etwa 15 Gehminuten zu erreichen sind, macht deutlich, dass man sich in Findorff mitten in Bremen befindet.

Die Nähe zum offiziellen Stadtzentrum Bremens hält die Findorffer aber nicht davon ab, sich ihren eigenen Stadtteilmittelpunkt mit dörflichem Flair zu schaffen: Rund um die Hemmstraße gibt es Supermärkte, Ärzte, Bäckereien, Drogerien sowie einige Cafés und Kneipen. Nur einen Katzensprung entfernt ist der Wochenmarkt mit frischem Obst, Gemüse und vielem mehr. Besonders bekannt unter Studenten und Kulturliebhabern ist das Kulturzentrum Schlachthof.

Aufgrund der Nähe zur Universität und der guten Anbindung ist Findorff auch unter Studenten ein beliebter Stadtteil.

Als familienfreundlich ist auf jeden Fall die Nähe Findorffs zum Bremer Bürgerpark und zu bezeichnen, der innerhalb von zehn Minuten gut zu Fuß zu erreichen ist. Dort gibt es sowohl die Gelegenheit Spielplätze, Cafés und Restaurants zu besuchen, als auch ausgedehnte Spaziergänge zu machen oder auf der im Stadtwald gelegenen und extra für Jogger angelegten Finnbahn Sport zu treiben.

## Ausstattung:

---

- Etagenwohnung
- Sanierungsbedürftig
- Garage optional für 12.000 €
- Baujahr 1964
- 1. Obergeschoss (ohne Aufzug)
- ca. 116 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer
- Wannenbad
- Einbauküche
- Balkon (Südost-Ausrichtung)
- Kunststofffenster, 2-fach Verglasung
- 2-adrige Elektrik
- Öl-Zentralheizung (2004)
- Warmwasser über Durchlauferhitzer
- Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum, Fahrradraum

Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 484 €, inklusive der Kosten für Wärme und Wasser. Davon fließen etwa 93 € in die Instandhaltungsrücklage, die sich zum 31.12.2023 auf ca. 362.000 € beläuft.

## 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. 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. 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

---

Esszimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Loggia



Loggia



Flur



Schlafzimmer



Büro



Außenansicht



Garagenhof



Grundriss

