



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Zwei Einheiten, eine Chance: Sanierungsprojekt mit Perspektive



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KBR_910	Stand vom:	23.01.2025
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung	Baujahr:	1938
Ort:	27809 Lemwerder	Wohnfläche:	84,00 m ²
Vermietbare Fläche:	84,00 m ²	Anzahl Zimmer:	5,0
Anzahl Badezimmer:	2,0	Zustand:	Teil/Vollrenovierungsbedürftig

Preise:

Kaufpreis:	149.000,00 €	Provision:	6,57 % Käufer-Provision (inkl. 19 % ges. MwSt.)
-------------------	--------------	-------------------	---

Energiepass:

Jahrgang:	ohne	Befuerung:	Gas
------------------	------	-------------------	-----

Ansprechpartner:

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

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte mit zwei vermieteten Wohnungen – Potenzial zur Wertsteigerung

Zum Verkauf steht die rechte Haushälfte eines Mehrfamilienhauses, das in zwei Hälften mit jeweils zwei Wohnungen unterteilt ist. Die zum Verkauf angebotenen beiden Wohnungen werden aktuell von einer Familie bewohnt. Die linke Haushälfte des Gebäudes gehört der Gemeinde.

Objektbeschreibung:

Verkauft werden: Die rechte Hälfte des Hauses mit 2 Wohnungen
Wohnfläche gesamt: ca. 84 m² (verteilt auf zwei Einheiten)
Grundstücksgröße: ca. 316 m² (zur Hälfte genutzt)
Bauweise: Massivbau, Baujahr 1938
Vermietung: Beide Wohnungen sind aktuell vermietet und werden von einer Familie genutzt.

Ausstattung

Untere Wohnung (ca. 42 m²):

2 Zimmer, Küche, Badezimmer mit Dusche
Terrasse mit direktem Zugang zum Garten

Obere Wohnung (ca. 42 m²):

3 Zimmer und Badezimmer
Ursprüngliche Küche entfernt, Anschlüsse vorhanden
Gebäude:

Doppelt verglaste Fenster

Gas-Zentralheizung

Mängel und geplante Sanierung

Das Gebäude weist Mängel auf, die hauptsächlich auf das defekte Dach zurückzuführen sind:

Schimmelbildung in beiden Einheiten aufgrund von Dachundichtigkeiten sowie Eintritt von Wasser bei Regen und einer defekten Heizung.

Dach- und Dachrinnensanierung erforderlich, Gesamtkosten: 65.000 €

Die Gemeinde hat im Januar 2025 einen Förderantrag über 35% der Sanierungskosten gestellt. Nach Abzug der Förderung würden die Kosten für die Käufer der rechten Haushälfte voraussichtlich ca. 21.000 € betragen. Dies wurde bei der Preisgestaltung berücksichtigt.

Ein Gutachten zur Gebäudesubstanz liegt nicht vor.

Besonderheiten:

Die linke Haushälfte gehört der Gemeinde und ist von den geplanten Maßnahmen ebenfalls betroffen.

Dieses Angebot richtet sich an Käufer, die ein Sanierungsprojekt übernehmen möchten, um eine langfristige Kapitalanlage oder ein renoviertes Zuhause zu schaffen.

Lage:

Im Süden der Wesermarsch, nahe dem linken Weserufer liegt Altenesch/ Lemwerder. Sie sind Sie mitten in der Natur, in der Nähe der Städte Bremen und Oldenburg. Der Bremer Flughafen ist ca. 25 Autominuten entfernt.

Kindergärten, Supermärkte und weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke sowie öffentliche Einrichtungen (Sport

u. Schwimmhalle, Bücherei...) sind schnell innerhalb weniger Minuten erreichbar.

Die Weserfähre Bremen-Vegesack/Lemwerder ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. In Bremen-Vegesack befinden sich in der Fußgängerzone weitere Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie weitere Kindergärten und weiterführende Schulen. Mit dem ÖPNV erreicht man von Vegesack aus die Bremer Innenstadt und den Bremer Hauptbahnhof bequem innerhalb von 20 Minuten.

Aber auch einer der letzten Sandstrände an der Weser ist mit dem Fahrrad schnell erreichbar, ebenso der Weser-Radweg.

Lemwerder gilt als fahrradfreundlich, bietet mit dem Weserradweg gerade im Sommer eine tolle Gelegenheit, die Umgebung zu erkunden.

Über die sich in der Nähe befindliche Bundesstraße und Autobahn erreichen Sie die Städte Bremen, Bremerhaven, Wilhelmshaven und Oldenburg. Buslinien des VBN runden das sehr gute Infrastrukturangebot ab.

Ausstattung:

Wohnung (Hochparterre):

- 42 m² Wohnfläche
- Zwei Zimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Küche
- Terrasse
- Garten

Wohnung (1. Obergeschoss):

- 42 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Küche wird als drittes Zimmer genutzt

- Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung
- Gas-Zentralheizung
- Beide Wohnung sind vermietet

Hinweis:

- Es befindet sich Schimmel in beiden Wohnungen
- Die Heizung funktioniert nicht
- Regenwasser tritt über die Wände und Steckdosen in die Wohnung ein

Sonstiges:

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft steht Ihnen Herr Vasudevan unter der Mobilfunknummer 0172 - 6371812 und Frau Engbi unter der Mobilfunknummer 0176 - 62110405 gerne zur Verfügung.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: 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.

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

Wohnzimmer Erdgeschoss



Küche



Küche



Badezimmer Erdgeschoss



Kinderzimmer Erdgeschoss



Schlafzimmer Obergeschoss



Badezimmer Obergeschoss



Schlafzimmer Obergeschoss



Kinderzimmer Obergeschoss



Garten

