Bremen – Neustadt

Selbst einziehen oder vermieten: 3-Zimmer-Wohnung mit Wertsteigerungspotenzial in begehrter Lage

Objektnummer: 26295029



KAUFPREIS: 169.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26295029 - 28201 Bremen – Neustadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26295029 - 28201 Bremen – Neustadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26295029
Wohnfläche	ca. 75 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1956

Kaufpreis	169.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 16 m²
Ausstattung	Einbauküche

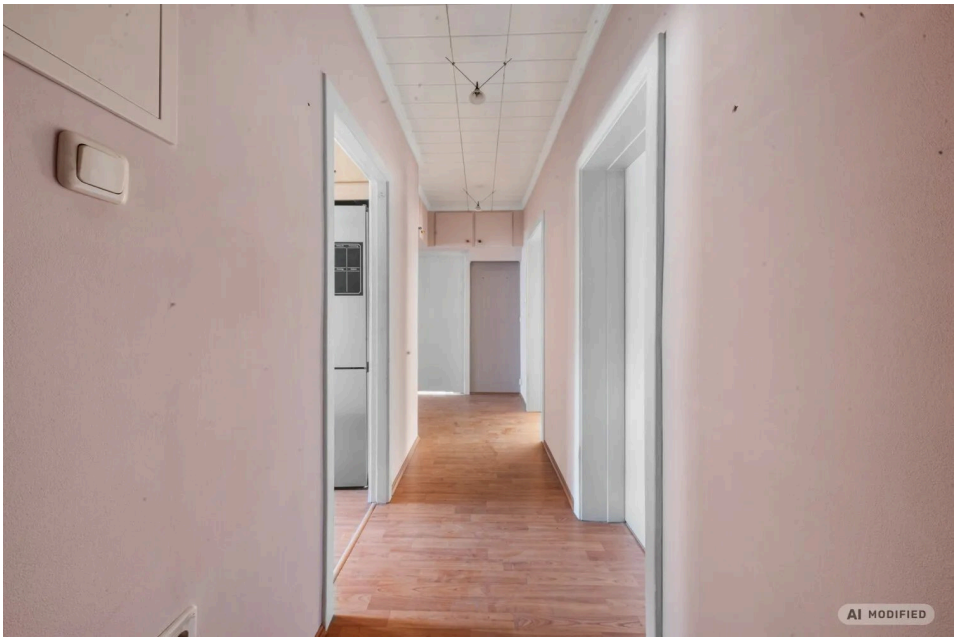
Objektnummer: 26295029 - 28201 Bremen – Neustadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	135 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.02.2029	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1956

Objektnummer: 26295029 - 28201 Bremen – Neustadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26295029 - 28201 Bremen – Neustadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26295029 - 28201 Bremen – Neustadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26295029 - 28201 Bremen – Neustadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26295029 - 28201 Bremen – Neustadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26295029 - 28201 Bremen – Neustadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26295029 - 28201 Bremen – Neustadt

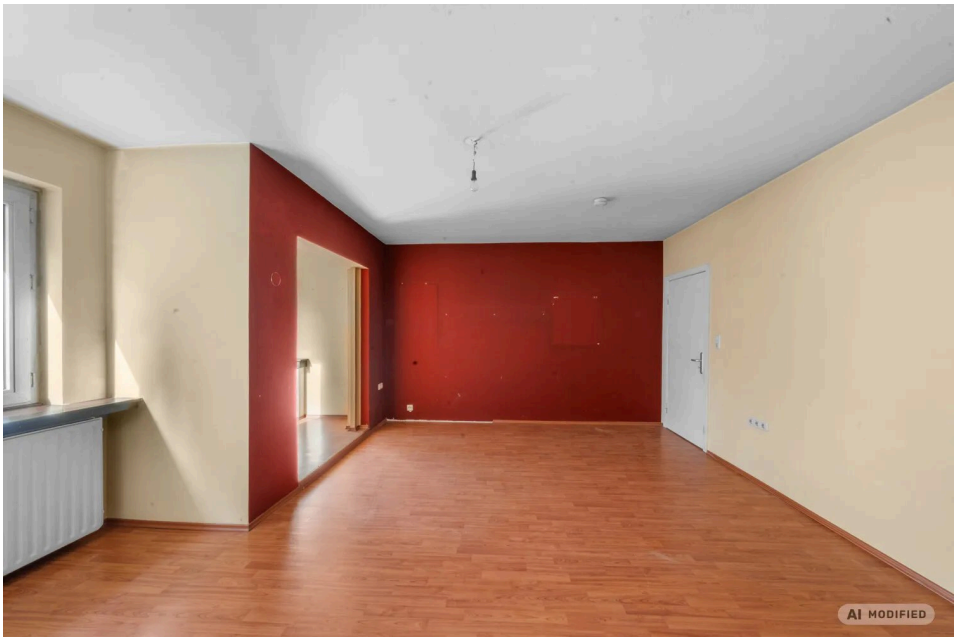
Die Immobilie





Objektnummer: 26295029 - 28201 Bremen – Neustadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26295029 - 28201 Bremen – Neustadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26295029 - 28201 Bremen – Neustadt

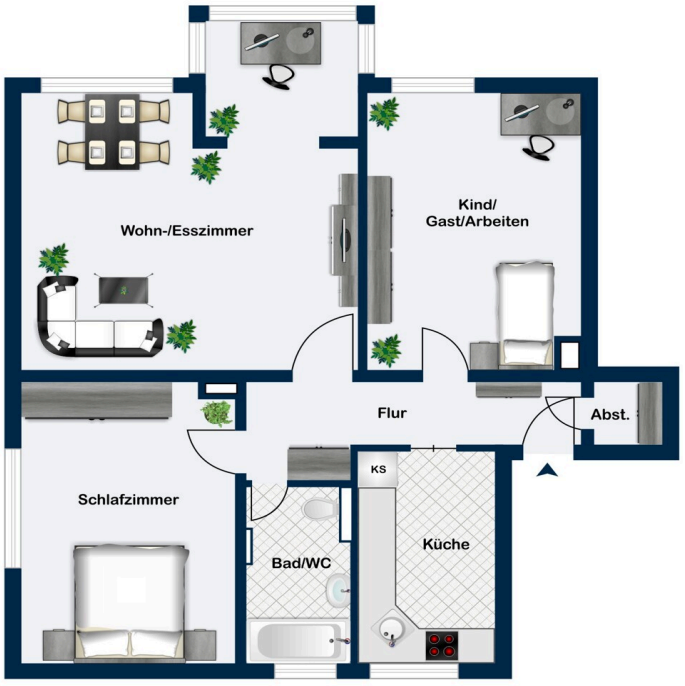
Die Immobilie





Objektnummer: 26295029 - 28201 Bremen – Neustadt

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26295029 - 28201 Bremen – Neustadt

Ein erster Eindruck

Diese gut geschnittene Etagenwohnung mit drei Zimmern und einer Wohnfläche von ca. 75 m² befindet sich in einem im Jahr 1956 erbauten Mehrfamilienhaus. Dank der gelungenen Raumaufteilung ist die Wohnung für Singles, Paare, kleine Familien, Wohngemeinschaften und Kapitalanleger interessant.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein langer Flur, der einen zentralen Zugang zu allen Räumen ermöglicht. Er bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und verfügt über praktische Staumöglichkeiten sowie einen kleinen Abstellraum. Das großzügig Wohn- und Esszimmer schafft mit seinen großen Fensterflächen eine angenehme Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auch in den gemütlichen Wintergarten, der viel Tageslicht bietet und sich optimal als Rückzugs- oder Arbeitsbereich nutzen lässt. Die zweifach verglasten Kunststofffenster sind in der gesamten Wohnung mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Im Schlafzimmer ist ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank vorhanden. Das weitere Zimmer kann je nach Bedarf und Lebenssituation flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Die Einbauküche ist mit hochwertigen Elektrogeräten versehen. Sie bietet ausreichend Stauraum und verfügt über ein Fenster, das für gute Beleuchtung und Belüftung sorgt. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Fenster ausgestattet, das Tageslicht und natürliche Lüftung ermöglicht. Die Sanitärausstattung umfasst zudem einen Handtuchheizkörper und einen Waschtisch.

Die Wohnung bietet neben dem Abstellraum einen separaten Kellerraum für zusätzlichen Stauraum. Für die gemeinschaftliche Nutzung stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern außerdem ein Trockenraum und ein Fahrradraum zur Verfügung. Im Keller können eine Waschmaschine und ein Trockner aufgestellt werden, die beide über den Stromanschluss der Wohnung betrieben werden.

Aktuell verfügt die Wohnung über einen Internetanschluss des Kabelanbieters. Glasfaser ist in der Straße bereits vorbereitet und wird voraussichtlich innerhalb des nächsten Jahres ins Haus verlegt. Zu den weiteren Annehmlichkeiten des Hauses gehört eine gepflegte Außenanlage mit großem, grünem Gartenbereich und altem Baumbestand, der einen angenehmen Rahmen für Entspannung im Freien schafft.

Für das Jahr 2027 ist die Dachsanierung des Hauses geplant. Die dafür anfallenden Kosten sind bereits über das Hausgeld (413,00 €) abgedeckt. Zum 01.01.2027 erhöht sich das Hausgeld, in dem auch die Heiz- und Wasserkosten enthalten sind, gemäß neuem Wirtschaftsplan auf monatlich 519,00 €. Aktuell ist keine weitere Sonderumlage geplant oder beschlossen. Ein Sanierungsplan existiert nicht. Darüber hinaus wurden in den In den letzten Jahren folgende Modernisierungen am Gebäude vorgenommen:

•2005: Mechanische Befestigung der Eindeckung
•2005: Flachdachsanierung
•2006: Fassadensanierung
•2014: Fassadensanierung
•2014: Dachrinnen- und Dachsanierung an der Vorderseite
•2014: Überdachung des Hauseingangs
•2016: Armaturenwartung
•2017: Strangsanierung
•2018: Sockeldämmung
•2019: Erneuerung der Haustür- und Kellerschließanlage
•2024: Erneuerung der E-Zählerplätze
•2027: Dachsanierung (in der Eigentümerversammlung beschlossen)

Das Objekt könnte kurzfristig und frei von Mietern übergeben werden.

Wenn hier Ihr neues Zuhause auf Sie warten könnte, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Hinweis: Einige Bilder in diesem Exposé wurden mithilfe von künstlicher Intelligenz bearbeitet.

Objektnummer: 26295029 - 28201 Bremen – Neustadt

Ausstattung und Details

- Baujahr: 1956
- Heizung: Fernwärme
- Fenster: Kunststoff | Zweifachverglasung | Elektrische Rollläden
- Fußböden: Laminat | Fliesen
- Einbauküche mit den gängigen Elektrogeräten
- Tageslichtbad mit modernem Waschtisch
- Eigener Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Fahrrad- und Trockenraum
- Kabelanschluss
- Hausgeld: 413,00 € | 519,00 € (ab dem 01.01.2027) - Inkl. Heiz- und Wasserkosten

Objektnummer: 26295029 - 28201 Bremen – Neustadt

Alles zum Standort

Bremen besticht als attraktiver Wirtschaftsstandort mit hoher Lebensqualität. Im begehrten Stadtteil Neustadt verbinden sich der Charme sanierter Altbauten mit modernen Neubauten in einer lebendigen und sicheren Nachbarschaft. Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Cafés und kulturelle Angebote sind bequem zu Fuß erreichbar. Im direkten Umfeld befinden sich ein Hausarzt, eine Apotheke, eine Schule, Bäcker, diverse Kioske und ein kleiner Wochenmarkt. Für Freizeit und Erholung sorgen Parks, Spielplätze, Kulturzentren und insbesondere der nahegelegene Werdersee.

Die Nähe zum Flughafen bietet ideale Verbindungen, während die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Bus- und Straßenbahnstationen eine stressfreie Mobilität im Alltag garantiert. Die Straßenbahnlinie 6 und diverse Buslinien sind dabei innerhalb von ca. 10 Minuten zu Fuß erreichbar.

Hier finden Singles und Paare, die ein modernes, urbanes Zuhause in einer lebenswerten Umgebung suchen, ihre neue Heimat. Überzeugen Sie sich selbst von den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26295029 - 28201 Bremen – Neustadt

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26295029 - 28201 Bremen – Neustadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Eric Stöver

Bahnhofstraße 48-50, 28844 Weyhe
Tel.: +49 4203 - 74 84 43 0
E-Mail: weyhe@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com