

# OHNE Käuferprovision: Altbremer Doppelhaushälfte mit Gartenidylle und über 140 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche

28217 Bremen, Haus zum Kauf

Objekt ID: 7150



Wohnfläche ca.: **126,97 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **280.000 EUR**



## OHNE Käuferprovision: Altbremer Doppelhaushälfte mit Gartenidylle und über 140 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche

Objekt ID	7150
Objekttyp	Haus
Adresse	28217 Bremen Bremen
Wohnfläche ca.	126,97 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	408 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1861
Letzte Modernisierung	2014
Zustand	renovierungsbedürftig
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Badewanne, Balkon, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Gartennutzung, Keller, Laminatboden, Tageslichtbad, Teppichboden
Käuferprovision	Ohne Käuferprovision!
Kaufpreis	280.000 EUR



## Objektbeschreibung

Sie suchen ein großes Familienhaus für mehrere Generationen in zentraler Lage? Sie wünschen sich einen eigenen Garten mit einer großen Terrasse und vielen Gestaltungsmöglichkeiten? Sie können sich vorstellen, eine solide aber in die Jahre gekommene Immobilie nach Ihren Vorstellungen neu zu gestalten?

Dann sind Sie hier genau richtig!

In Bremen Westend (Walle) finden Sie hier auf einem über 400 m<sup>2</sup> großen Gartengrundstück dieses ursprünglich 1861 massiv errichtete und nach dem Krieg (1950) teilweise neu aufgebaute sowie 1976 nahezu kernsanierte Wohnhaus mit 6-7 Zimmern über 3 Ebenen (Souterrain, Hochparterre und Obergeschoss) auf über 145 m<sup>2</sup> Wohn- & Nutzfläche (Souterrain als Nutzfläche berücksichtigt).

Ob eine vollständige Wohneinheit mit 4 Zimmern im Hochparterre und Bad & großer Wohnküche im Souterrain oder eine weitere Wohneinheit mit 3 Zimmern, Bad und Küche im Obergeschoss, ob eine moderne Gas-Brennwerttherme aus dem Jahr 2010 oder ein neues Dach mit zeitgemäßer Dämmung aus dem Jahr 1985, ob neuwertige Kunststoffrahmenfenster mit 3-fach-Isophon-Verglasung (2012) auf der Straßenseite im Obergeschoss sowie Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung aus dem Jahr 1976 und jünger oder eine im Jahr 2002 neu eingebaute Holzterasse zum Obergeschoss, all das und noch vieles mehr finden Sie in diesem interessanten Angebot.

Ein gemauerter Gartenschuppen, ein großer Balkon mit neuem Fliesenboden (2014) sowie eine große Terrasse mit Zugang von der Küche im Souterrain runden dieses besondere Angebot noch einmal zusätzlich ab.

Die Fotos und Beschreibungen können Ihnen nur einen ersten Eindruck vermitteln. Machen Sie sich selbst ein Bild von diesem Angebot und vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin!

## Ausstattung

Hier einige Ausstattungsmerkmale: Ursprüngliches Baujahr 1861, Wiederaufbau nach dem Krieg 1950, Kernsanierung 1976 \* Neu vermessene Grundrisse mit detaillierten Fotos aller Bauelemente und Ermittlung der Wohnflächen nach Wohnflächenverordnung \* 3 Ebenen: Souterrain, Hochparterre und das Obergeschoss \* Großer idyllischer Garten mit Gartenlaube und einem gemauertem Schuppen \* Souterrain mit großem Essbereich und offener Nolteküche mit Tresen sowie Wannenbad mit Dusche und Fenster \* Hauswirtschaftsraum mit zwei Waschmaschinenanschlüssen, einem Vorratsraum und ein weiteres kleines Zimmer \* Belle Etage mit ineinander übergehenden Räumen, Schiebetür und einem weiteren Zimmer sowie einem zusätzlichen Arbeitszimmer \* Dachgeschoss als Einliegerwohnung mit zwei ineinander übergehenden Räumen, ALNO Einbauküche, Wannenbad mit Fenster und großem Balkon \* Garten mit diversen Obstbäumen (Chinesische Pflaume, roter Boskoop, Kirsche etc.) \* Schuppen mit doppelverglastem Fenster \* Außenwasseranschluss \* Direkter Zugang vom Vorgarten zum Sonnengarten \* Ruhige Nachbarschaft durch Ärztehaus und Verwaltung (Hans-Wendt-Stiftung) \* Neues Dach mit zeitgemäßer Dämmung (1985) \* Neue Echtholzterasse vom EG ins DG (2000) Gasbrennwerttherme (2010) \* Isophon Fenster in der Obergeschosswohnung zur Straße (2012) \* Balkonverfliesung neu (2014) \* Gartenlaube-Neues Dach (2020) \* Holz-Laube für Fahrräder \*

## Sonstiges

Die Objektangaben basieren auf den uns erteilten Informationen. Eine Haftung für die Richtigkeit und



Vollständigkeit der Angaben können wir deshalb nicht übernehmen. Wir haften ausschließlich für grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz.

Sämtliche durch uns erstellten Daten, Fotos und Textbeiträge sind urheberrechtlich geschützt. Die Vervielfältigung von Informationen oder Daten, insbesondere die Verwendung von Texten, Textteilen oder Bildmaterial bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung durch uns. Unberechtigte Verwendungen ziehen eine Nutzungsberechnung nach sich und werden zur Anzeige gebracht.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	13.02.2023
Gültig bis	12.02.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	1861
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	280,80 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	H



# Lage

## Bremen-Walle

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in direkter Nähe (fußläufig ca. 5 Minuten) zum beliebten Walle Center.

Sie haben hier eine hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Einrichtungen, Sportmöglichkeiten und die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Straßenbahnlinie 2 und 10 und diverse Busse) sind praktisch in 2-3 Gehminuten zu erreichen. Der Bremer HBF ist mit dem Fahrrad in 12 Minuten erreichbar und verbindet Sie direkt mit sämtlichen großen Metropolen im Umfeld Bremens. Mit dem Auto ist die Autobahnanbindung an die A27 Bremen-Überseestadt nur ca. 5 Minuten entfernt.

Der lebendige Stadtteil hat neben vielen kulturellen Besonderheiten (Theater, Märkte, Ausstellungen) auch diverse gemütliche Restaurants und kleinere Geschäfte, eine Eislaufhalle, ein Schwimmbad und den beliebten Waller Park als Erholungszentrum zu bieten.

Hier können sich „Jung und Alt“ ganz besonders wohlfühlen.

Die Überseestadt und auch das überregional bekannte Einkaufszentrum "Waterfront" sind zudem nur wenige Autominuten entfernt.





Ansicht



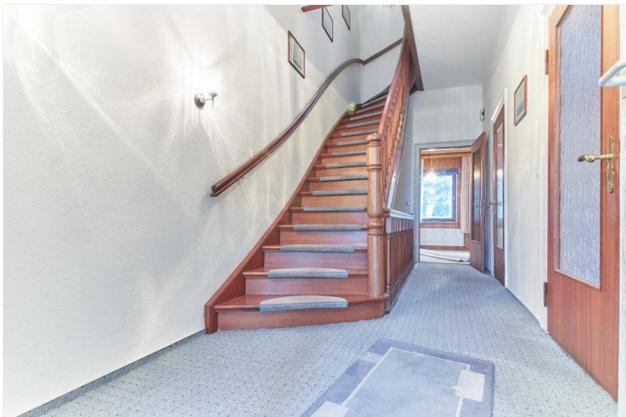
Küche (OG)



Zimmer



Zimmer



Diele

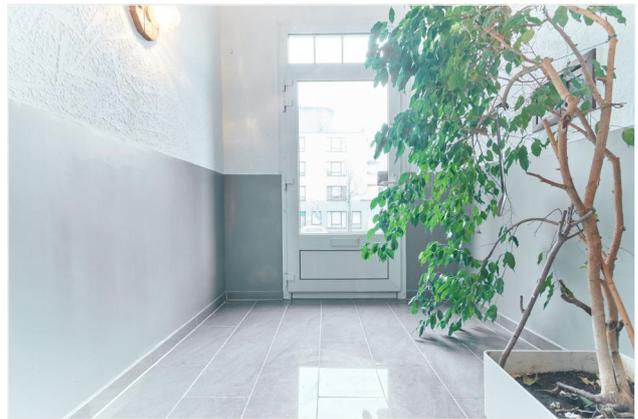


Zimmer





Bag (UG)



Windfang



Essbereich (UG)



Küche (UG)



Garten



Rückansicht





Zimmer (UG)



Gartenhaus



Bad (OG)



Zimmer (OG)



Balkon



Zimmer (OG)





Zimmer



# Grundriss

## Grundriss EG



# Grundriss

Grundriss OG

