



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und mehr



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KBR_826	Datum:	14.09.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	1975
Ort:	28307 Bremen / Alt Osterholz	Wohnfläche:	294,06 m ²
Grundstücksfläche:	1.031,00 m ²	Anzahl Zimmer:	9,0
Anzahl Schlafzimmer:	7,0	Anzahl Badezimmer:	3,0
Anzahl sep. WC:	1,0	Anzahl Stellplätze:	3,0
Zustand:	Gepflegt		

Preise:

Provision 1,79% Käufer-Provision (inkl. 19 % ges. MwSt.)

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2033-08-23
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	1975
Wertklasse:	D	Befeuerung:	Gas
Primärer Energieträger:	GAS	Endenergiebedarf:	126.20 kWh/m ² /a

Ansprechpartner:

Firma:	Finest Properties Immobilien GmbH	Name:	Paulina Mikolajczuk
Straße:	Dobbenweg 11	Ort:	28203 Bremen
Telefon:	+49 170 6804669	Faxnummer:	0421 22 33 64 11
E-Mail:	paulina.mikolajczuk@kensington-international.com		

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Dieses wunderschöne Haus in Alt Osterholz wurde von den Eigentümern energetisch modernisiert und sehr geschmackvoll umgestaltet. Es bietet ohne weitere Umbaumaßnahmen Platz für bis zu zwei Familien, da Erd- und Dachgeschoss über einen großzügigen Eingangsbereich separat zu erreichen sind.

Sollte man es als Einfamilienhaus nutzen wollen, müsste man nicht einmal in diesem Bereich etwas verändern.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, ein schönes Wohnzimmer mit Kamin, ein großes Arbeitszimmer, eine Nolte-Einbauküche, ein Gäste-WC und ein Tageslicht-Bad.

Im Dachgeschoss befinden sich insgesamt drei Schlafzimmer, ein älteres Tageslichtbad und eine Küche sowie ein modernisiertes Gäste-WC.

Das Untergeschoss bietet neben der vorhandenen Doppelgarage diverse weitere Highlights wie z.B. eine weitere Option für einen Wohnraum.

Sie sind neugierig geworden?

Nähere Informationen erhalten Sie mit dem Exposé.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage

Herzliche Grüße, Paulina Mikolajczuk

Telefonnummer: 0170 - 680 4669

Lage:

Alt Osterholz ist ein lebendiger und dynamischer Stadtteil Bremens mit vielen Facetten, den die Menschen wegen seines ursprünglichen und dörflichen Charmes schätzen.

Die Nachbarschaft, in dem sich dieses schöne Haus befindet, ist geprägt von charmanten Fachwerkhäusern, kleinen Geschäften und gastronomischen Betrieben.

Die nahe gelegene Osterholzer Heerstraße verbindet das ländlich geprägte Osterholz mit dem urbanen Umfeld der angrenzenden Stadtteile und ist eine wichtige Verkehrsader in Richtung Innenstadt, dem beliebten Einkaufsparadies am Weserpark und dem Bremer Kreuz.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls sehr gut.

Die Bebauung ist sehr vielfältig.

Von kleinen Einzelhandelsgeschäften über diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs bis hin zu Ärzten und Schulen ist alles direkt oder in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Charakteristisch für diesen Stadtteil sind die vielen Grünflächen und Parks, die eine willkommene Abwechslung zum Stadtleben bieten.

Ausstattung:

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten, auch als Einfamilienhaus nutzbar

- Baujahr 1975
- Wohn- Nutzfläche EG und OG ca. 293 m²

Ergeschoss mit einer Wohnfläche von 157 m²

- Wohn- Essbereich mit Kamin
- 3 Schlafzimmern
- Einbauküche aus ca. 2013
- Vollbadezimmer en Suite
- Gäste-WC

Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 122 m² (vermietet)

- Wohn- Essbereich
- 3 Zimmer
- Badezimmer
- Gäste-WC

Keller mit einer Nutzfläche von ca. 115 m²

- Hobbyraum mit Fußbodenheizung
- Duschbadezimmer aus 2021 mit Fußbodenheizung
- separates WC
- Waschküche
- Doppelgarage
- Stellplatz
- diverse Abstellflächen

Sie sind neugierig geworden?

Nähere Informationen erhalten Sie mit dem Exposé.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage

Herzliche Grüße, Paulina Mikolajczuk

Telefonnummer: 0170 - 680 4669

Sonstiges:

Um Verzögerungen bei der Zusendung des Exposés zu dieser Liegenschaft zu vermeiden, bitte ich Sie, bei Ihrer Anfrage Ihre vollständige Anschrift, Telefonnummer sowie Ihre E-Mail-Adresse anzugeben.

Weitere interessante Immobilienangebote finden Sie unter <https://kensington-bremen.de>

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen des Auftraggebers. Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben wird keine Gewähr übernommen.

Im Falle eines Kaufes verpflichtet sich der Käufer zur Zahlung einer Käuferprovision in Höhe von 1,79 % (inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer) des notariell beurkundeten Kaufpreises.

Die Provision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung.

Jeder Kensington Finest Properties Sales Consultant und damit unabhängige Immobilienmakler ist ein rechtlich selbständiges Unternehmen bzw. handelt eigenverantwortlich.

Bilder

Erdgeschoss



Dachgeschoss



Der Energieausweis

DER ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis zeigt an, wie energieeffizient ein Gebäude ist.

Wichtige Merkmale:

- Heizwärmebedarf (HwB)
- Primärwärmebedarf (PwB)
- CO₂-Emissionen
- Gesamternergieeffizienzfaktor (GEF)

Der wichtigste Kennzahl darüber ist der Endenergiebedarf. Dieser gibt die Energieeffizienz des Gebäudes an.

Was ist die Energieeffizienzkategorie?

Die Energieeffizienzkategorie eines Hauses weist aus, wie energieeffizient das Haus ist. Sie wird anhand der Energie, die nötig ist, um einen Quadratmeter Wohnfläche für ein Jahr zu beheizen, bestimmt. Die Energie wird hierbei in Kilowattstunden gemessen.

Die verschiedenen Klassen (A bis H) zeigen den Heizwärmebedarf auf einer farbigen Skala.

Energieeffizienzklasse	Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch**	Ungefähre jährliche Energiekosten pro m² Wohnfläche**
A+	unter 30 kWh/m²/a	weniger als 2 Euro
A	30 bis unter 50 kWh/m²/a	3 Euro
B	50 bis unter 75 kWh/m²/a	5 Euro
C	75 bis unter 100 kWh/m²/a	7 Euro
D	100 bis unter 150 kWh/m²/a	9 Euro
E	150 bis unter 200 kWh/m²/a	12 Euro
F	200 bis unter 250 kWh/m²/a	15 Euro
G	250 bis unter 300 kWh/m²/a	18 Euro
H	über 300 kWh/m²/a	20 Euro und mehr

Herbei ist zu beachten, ob es sich um einen Altbau oder einen Neubau handelt. Bei einem Altbau sagen die Energieklassen folgendes aus:

- D 100 - 150 gut sanierte Altbauten
- E 150 - 200 sanierte Altbauten
- F 200 - 250 sanierte Altbauten
- G 250 - 300 teilweise sanierte Altbauten

Unser Experte Herr Hoppe von **HomeConsult Bremen** sagt: Der normale Altbau liegt erfahrungsgemäß im Bereich F bis H. Im Altbaubereich bedürfen die häufig durchgeführten Renovierungen im Bereich der Fassade oder der neuen Heizung meistens nur eine Verbesserung um 1 bis 2 Stufen, dass umringeltes Haus würde besser als D ist kaum ein Altbau.

Kellergeschoss



Eingangsbereich



Kaminzimmer



Wohnzimmer



Fluransicht



Küche



Garten



Salle de Bain



Gäste WC



Terrasse



Badezimmer Keller

