

# maxx·immobilien

B R E M E N

Immobilienexposé

## Großes Haus im mediterranen Stil - Ebenerdige Wohlfühloase mit hochwertiger Ausstattung

Objekt-Nr.:  
43



## Haus zum Kauf

Großes Haus im mediterranen Stil - Ebenerdige Wohlfühloase mit hochwertiger Ausstattung

**Kaufpreis**  
558.000 €

 255 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 6  
Zimmer

 1.199 m<sup>2</sup>  
Grundstück (ca.)

 2014  
Baujahr

 4  
Schlafzimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	558.000 €
<b>Käuferprovision zzgl. USt.</b>	2,975 %	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	43	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	7
	Garagenanzahl	7
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	255 m <sup>2</sup>
	Zimmer	6
	Grundstück (ca.)	1.199 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Schlafzimmer	4
	Anzahl Badezimmer	3
	Anzahl Balkone	1
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Provisionspflichtig	✓
	Barrierefrei	✓

<b>Zustand und Bauart</b>	Kategorie	Gehoben
	Baujahr	2014
	Zustand	neuwertig
<b>Ausstattungsdetails</b>	Bad mit	Dusche, Fenster
	Küche	Einbauküche
	Boden	Terrakotta
	Gartennutzung	✓
	Wintergarten	✓
	Abstellraum	✓
	Gäste-WC	✓

## Beschreibung

Wohnen mit Urlaubsgefühl.

Mit dieser Immobilie haben Sie ein Zuhause der ganz besonderen Art gefunden.

Terracotta Fliesen in allen Wohnräumen, hohe Decken mit atemberaubenden Akzenten, die an eine spanische Altstadt erinnern, sehr helle Räume und durchdachte Beleuchtung - dieser Neubau aus 2014 zieht Sie sofort in seinen Bann.

Von der großzügigen Diele ausgehend finden Sie auf der linken Seite zwei Zimmer, die aktuell als Schlafzimmer und Ankleideraum genutzt werden. Geradeaus liegt die beeindruckende Wohnküche mit Kochinsel und Zugang zum Wintergarten. Dieser Raum

besticht besonders durch seine hochwertige Einbauküche im Landhausstil und großen Fensterelementen. Ein Vorratsraum rundet hier das Raumangebot ab.

Ebenso von der Diele ausgehend gelangen Sie zu einem Flur, der gänzlich mit hellen Einbauschränken versehen ist und zusammen mit den weiteren zwei Abstellräumen und einem Getränkeraum viel Staufläche bietet.

Die zwei großzügigen Duschbäder sind ebenfalls im mediterranen Stil angelegt und bieten Ihnen neben zwei ebenerdigen Duschen auch eine Infrarotkabine. Dabei geht Ihnen kein Platz durch Waschmaschine und Trockner verloren. Diese finden Sie im geräumigen Hauswirtschaftsraum. Ein weiteres Zimmer liegt am Ende des Flurs. Dieser Raum ist so großzügig geschnitten, dass hier nahezu jede Nutzungsmöglichkeit Ihren Platz finden wird.

Der gesamte Außenbereich des Hauses ist gepflastert und befindet sich in einem einwandfreiem Zustand. In der exklusiven Grillkota genießt man gemütliche Grillabende mit Freunden.

Autoliebhaber aufgepasst: Hier schlägt das Herz höher - Hochwertige und große Garagen, sowie Stellplätze, finden Sie in einem großzügig angelegten Bereich.

Für zusätzliche Sicherheit sorgen die Sicherheitskameras und das elektrische Tor.

## Ausstattung

Einnahmen:

PV-Anlage mit zuletzt 70.000 kwh/Jahr und ca. 1.550 € Vergütung / Monat durch Einspeisung

Einliegerwohnung mit 480 € / Monat Mieteinnahmen (kalt)

---

Gehobene Ausstattung in der gesamten Immobilie:

---

- Terracotta Fliesen
- Überwiegend Fußbodenheizung
- Hochwertige Einbauküche mit Kochinsel
- Helle Räume durch große 3-fach verglaste Fensterelemente
- Drei Abstellräume und ein Getränkeraum
- Hauswirtschaftsraum
- Einbauschränke im Flur
- Infrarotkabine
- Beheizter Wintergarten
- Gepflasterte Terrasse
- Hochwertige Grillkote für bis zu 12 Personen
- Standfester Pavillion
- Gepflegte Gartengarnitur
- Überwachungskameras
- Elektrische Rolläden
- Elektrisches Tor am Hofeingang
- Zwei großräumige Garagen mit elektrischem Tor
- Drei Carport Stellplätze + zusätzlicher Stellplatz
- Werkzeugschuppen + Fahrradschuppen

## Lage

### Wohnidylle am Weserufer

Das mediterrane Wohnambiente des fesselnden Einfamilienhauses wird durch eine einzigartige Lage abgerundet. Von der Straße kaum einzusehen, ist die Immobilie von weiteren gepflegten Einfamilienhäusern umgeben und von den Geräuschen der Hauptverkehrsstraße abgeschirmt.

Besonders hervorzuheben ist die Strandnähe des Objekts. Genießen Sie ausgiebige Spaziergänge in den Grünanlagen rund um den Denkort U-Boot Bunker Valentin, schlendern Sie entlang des Weserdeichs oder sonnen Sie sich am traumhaften Sandstrand.

Ein bis zwei Orte weiter bieten Ihnen dann Farge und Blumenthal alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, sowie Tankstellen und einen Bahnhof.

In nur 200 Metern erreichen Sie die nächstgelegene Bushaltestelle, die von den Linien 90, 90E und N7 angefahren wird.

Dank der guten Anbindung zur B74 und A270, sowie der Fährverbindung Farge-Berne sind Sie auch mit dem Auto schnell in Richtung Bremen unterwegs oder auf der anderen Weserseite.

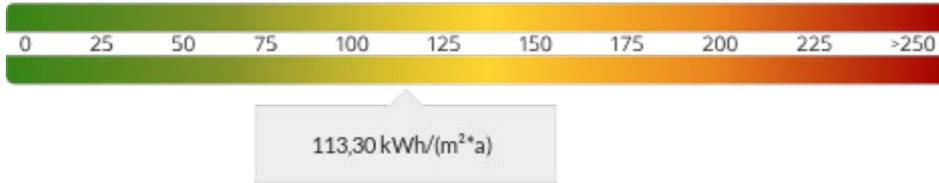
## Sonstiges

Diese Immobilie erwirtschaftet durch die PV-Anlage und der vermieteten Einliegerwohnung einen Rohertrag von ca. 24.360 € im Jahr.

---

Käuferprovision inkl. MwSt. : 2,975 %

## Energieverbrauchsausweis



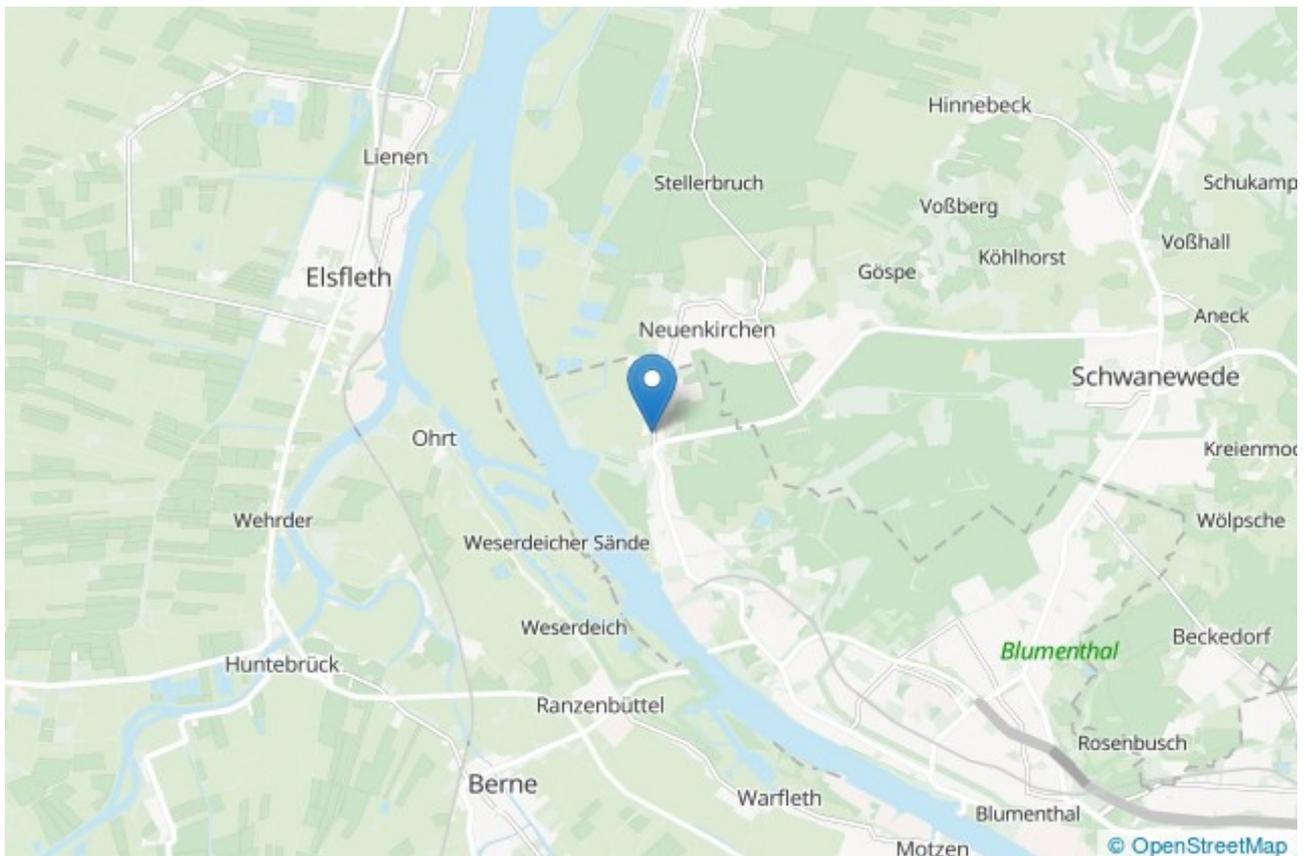
<b>Endenergieverbrauch</b>	113,3 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieverbrauch inkl. Warmwasser</b>	✓
<b>Befeuerungsart</b>	Gas
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Gas
<b>Energieeffizienzklasse</b>	D
<b>Gültig bis</b>	01.01.1970

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Alexander Gabriel
<b>Telefon</b>	0421 5784 3440
<b>Ort</b>	28757 Bremen
<b>E-Mail</b>	<a href="mailto:l.garlichs@maxximmobilien.de">l.garlichs@maxximmobilien.de</a>
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.maxximmobilien.de">https://www.maxximmobilien.de</a>

## Lage und Umgebung

28777 Bremen





Westterasse



Ess- und Wohnzimmer



Esszimmer



Esszimmer und Küche



Küche mit EBK



Hochwertige Einbauküche



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Zimmer



Großes Bad



Großes Bad



Großes Bad mit Dusche



Großes Bad mit Infrarotkabine



Großes Bad



Kleines Bad mit Dusche



Flur zum Haupteingang



Flur zum Haupteingang



Hauswirtschaftsraum



Einfahrt



Hof mit Carport und Garagen



Garagen (2 zugehörig zum Haus)



Eingang vom Hof



standfester Pavillion



Hauseite Westen



Grillkota geschlossen



Grillkota geöffnet



Grillkota mit viel Platz



südterasse4



Südterasse



Südterasse Schuppen



Gemeinschaftsgarten+Haupteingang



Schuppen



Wintergarten



Wintergarten



Wintergarten

