

# maxx · immobilien

B R E M E N

**Immobilien-Exposé**

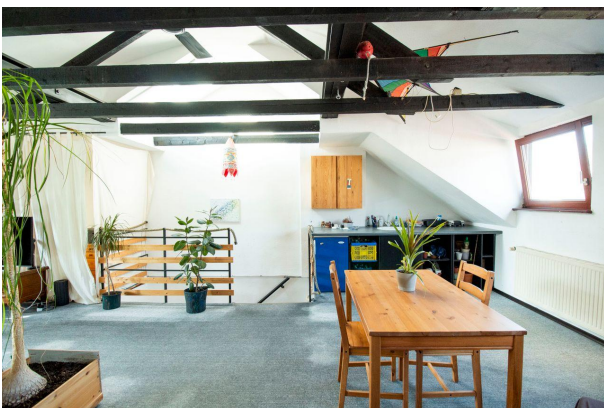
**Flüsseviertel - Helle  
Maisonettewohnung im Altbremer Haus**

**Objekt-Nr.:**

**55**

## Wohnung zum Kauf

in 28199 Bremen



## Details

**Provisionspflichtig****Vermietet**

Käuferprovision zzgl. USt.

**2,975 %**

Wohnfläche (ca.)

**96 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**3**

Kategorie

**Standard**

Anzahl Schlafzimmer

**2**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Balkone

**1**

Baujahr

**1901**

Bad mit

**Dusche, Wanne, Fenster**

Küche

**Einbauküche**

## Beschreibung

Ideal gelegene Maisonette-Wohnung in der Bremer-Neustadt.

Diese 96 m<sup>2</sup> große Wohnung liegt umgeben von typischen Bremer Reihenhäusern im Flüsseviertel. Ihre zwei Etagen liegen im ersten Obergeschoss und im ausgebauten Dachgeschoss.

Im OG befinden sich ein großes Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche inklusive Waschmaschinenanschluss, zwei großzügig geschnittene Zimmer und eine helle Küche mit Einbauküche. Der Balkon, abgehend von einem Zimmer zum rückwärtigen Hof, rundet das Raumangebot dieser Etage ab.

Im DG befindet sich ein ca. 44 m<sup>2</sup> großes Loft-ähnliches Zimmer mit einer ansprechenden freigelegten Balkenlage, das aktuell als Wohn- und Esszimmer genutzt wird.

Alle Räume bestechen durch Ihre hohen Decken und große Fenster Elemente. Dies sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort durch viel Tageslichteinfall.

Die Wohnung ist aktuell für 650,00 € kalt im Monat (7.800,00 € € kalt / Jahr) vermietet. Hier besteht Mietsteigerungspotential.

## Ausstattung

- Lichtdurchflutete Räume
- Ausgebautes Dachgeschoss mit freigelegter Balkendecke inklusive Wasseranschluss
- Ein Vollbad mit Dusche, Badewanne, Fenster und Waschmaschinenanschluss
- Balkon mit Zugang vom Schlafzimmer
- Große Holzfenster
- Gute Raumaufteilung
- Vorteilhafte Raumgröße
- Innenliegende Holzterrasse
- Heizung aus 2000
- Aktuell vermietet

## Sonstiges

Ihnen gefällt diese Immobilie? Dann schreiben Sie uns bitte eine kurze Nachricht mit Ihrem Namen und Kontaktmöglichkeiten.

Anschließend erhalten Sie umgehend eine Mail von uns mit dem Exposé.

Käuferprovision inkl. MwSt.: 2,975 %

## Lage & Umgebung

28199 Bremen

Zentrumsnah mit vielen Grünanlagen - die Bremer Neustadt.

Das begehrte Flüsseviertel ist geschmückt mit Altbremer Häusern und befindet sich in direkter Nähe zum Bremer Zentrum. In unter einem Kilometer erreichen Ihre Mieter Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien und Spielplätze.

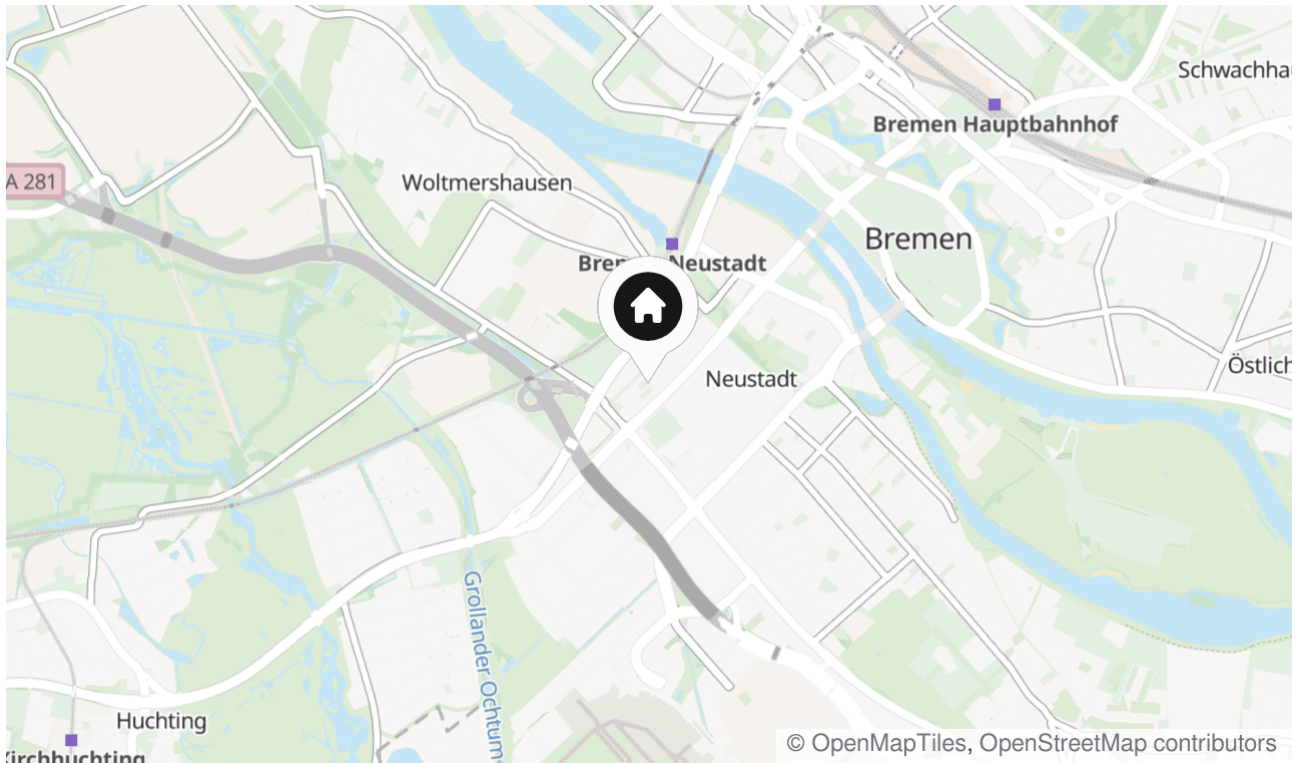
Besonders hervorzuheben ist die sehr gute medizinische Versorgung: Drei Kliniken und zahlreiche Ärzte für Allgemeinmedizin, Homöopathie, Innere Medizin, Zahnmedizin und Weiteres praktizieren im direkten Umfeld der Immobilie.

Einrichtungen für Bildung und Fortbildung können ebenfalls ohne große Anstrengungen mit dem Rad erreicht werden. Selbst Universitäten und Hochschulen liegen in mittelbarer Nähe. Die nächste Haltestelle zu Fuß in nur drei Minuten erreicht werden. Der nächste Bahnhof ist „Bremen Neustadt“ und liegt lediglich 1,1 km entfernt.

Gleichzeitig zu der sehr guten Anbindung und Versorgung liegen Grünanlagen, wie die Neustadtwallanlagen oder der Wartumerplatz nur einen Kilometer entfernt.

Hervorzuheben ist zudem das breitgefächerte kulturelle Angebot in der Nachbarschaft: Zahlreiche Möglichkeiten zum Ausgehen, Flanieren und Feiern befinden sich etwa in der beliebten „Bremer Schlachte“. Die historische Uferpromenade bietet Ihnen Restaurants, Cafés, Bars, Museen und sogar Bootstouren.

Auch der Bremer Freimarkt, die Breminale oder die Seebühne sind attraktive Angebote in Bremen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergiebedarf

**205,8**

Befeuerungsart

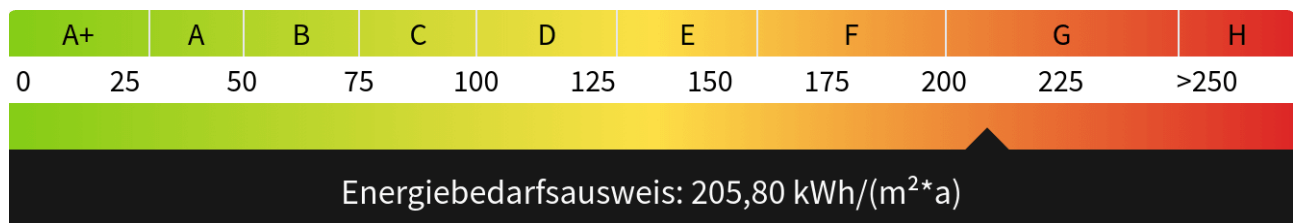
**Gas**

Wesentlicher Energieträger

**Gas**

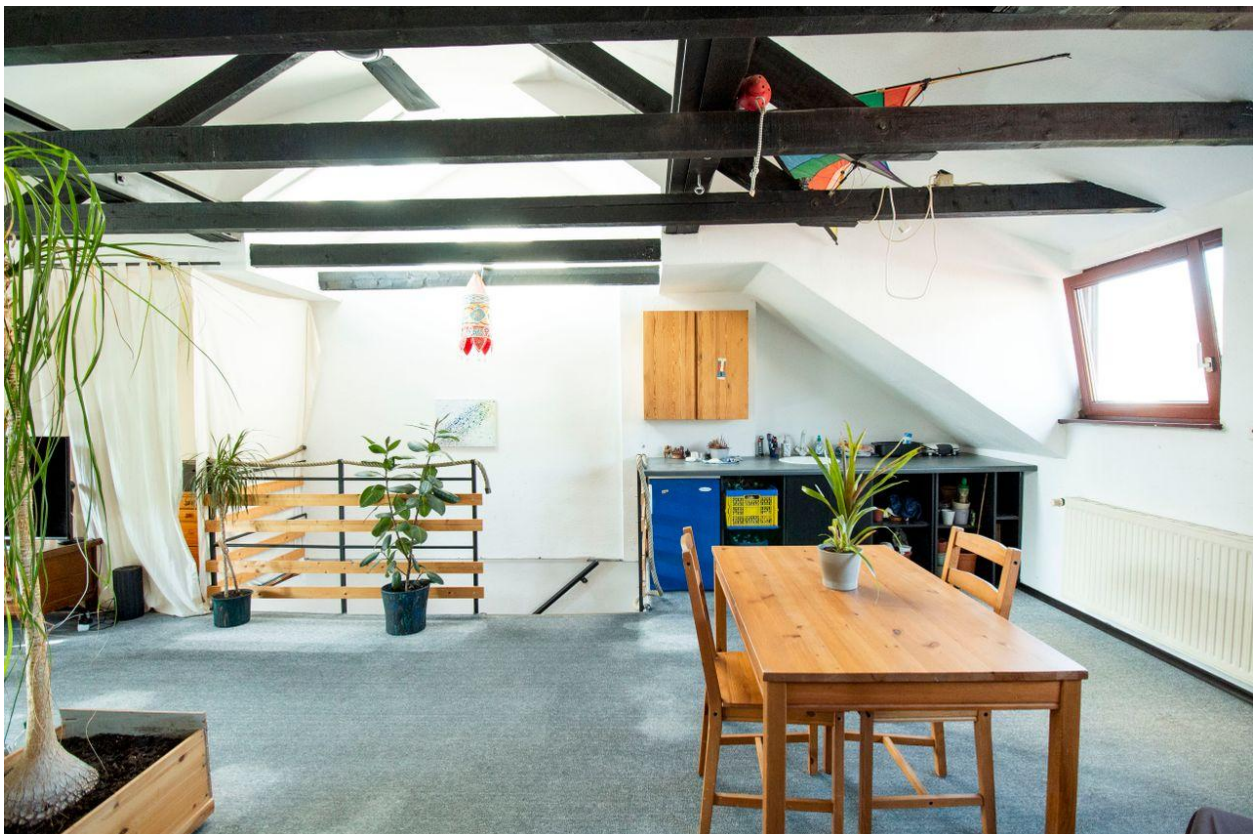
Gültig bis

**24.04.2034**





Dachboden



Dachboden

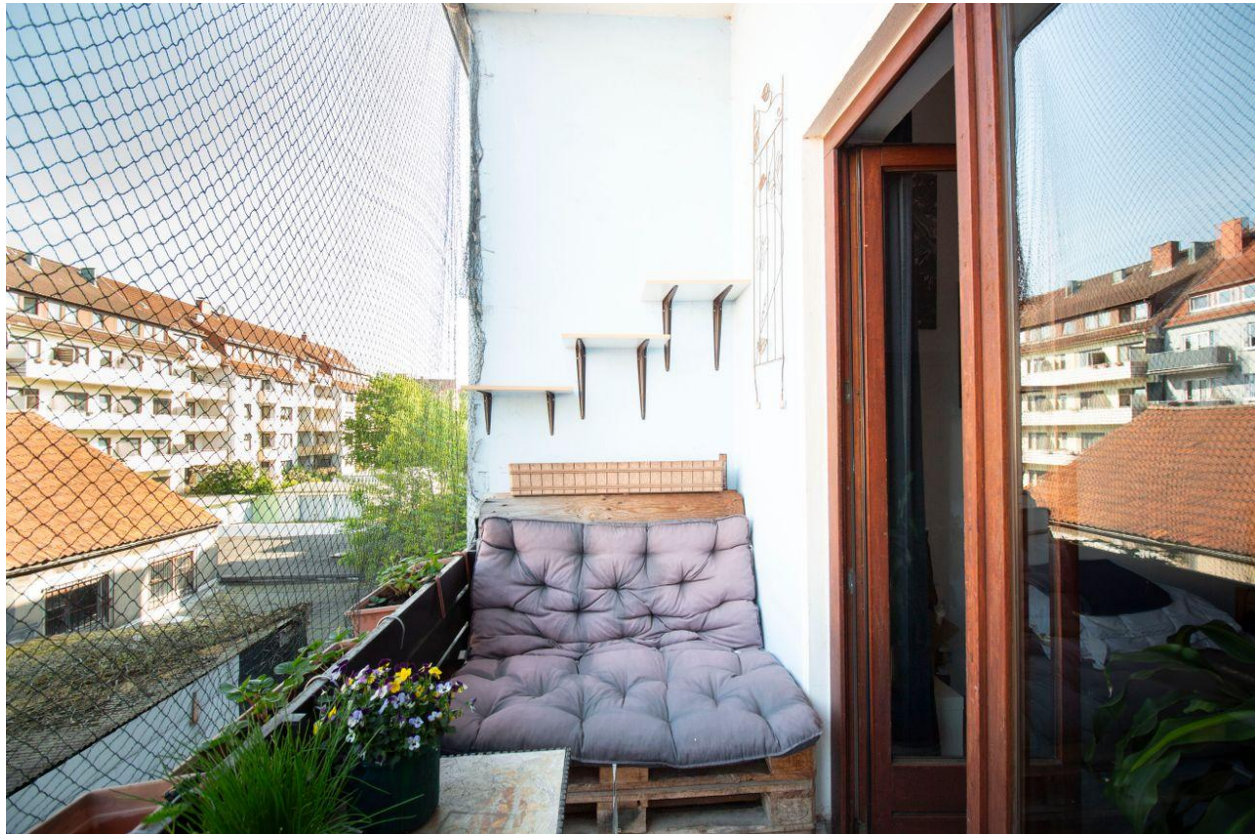




Schlafzimmer2



Schlafzimmer1



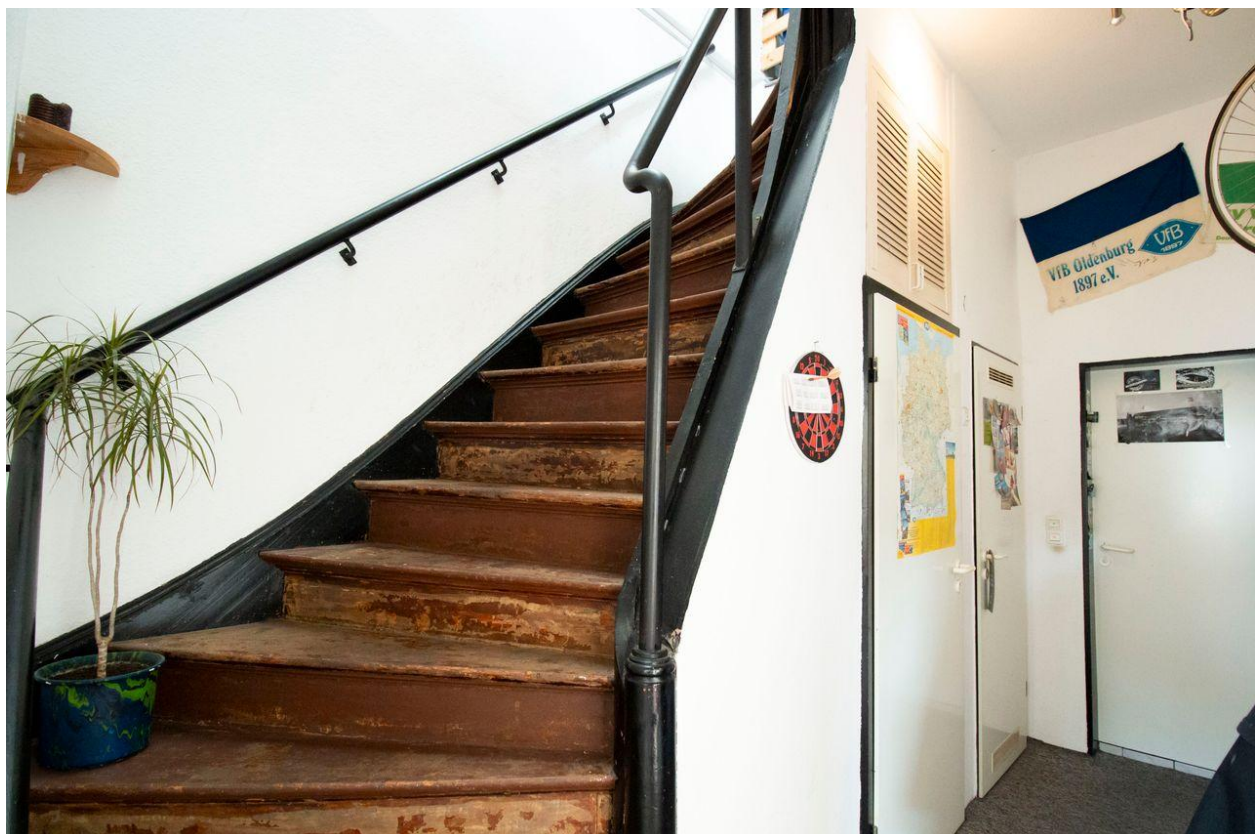
Balkon



Bad



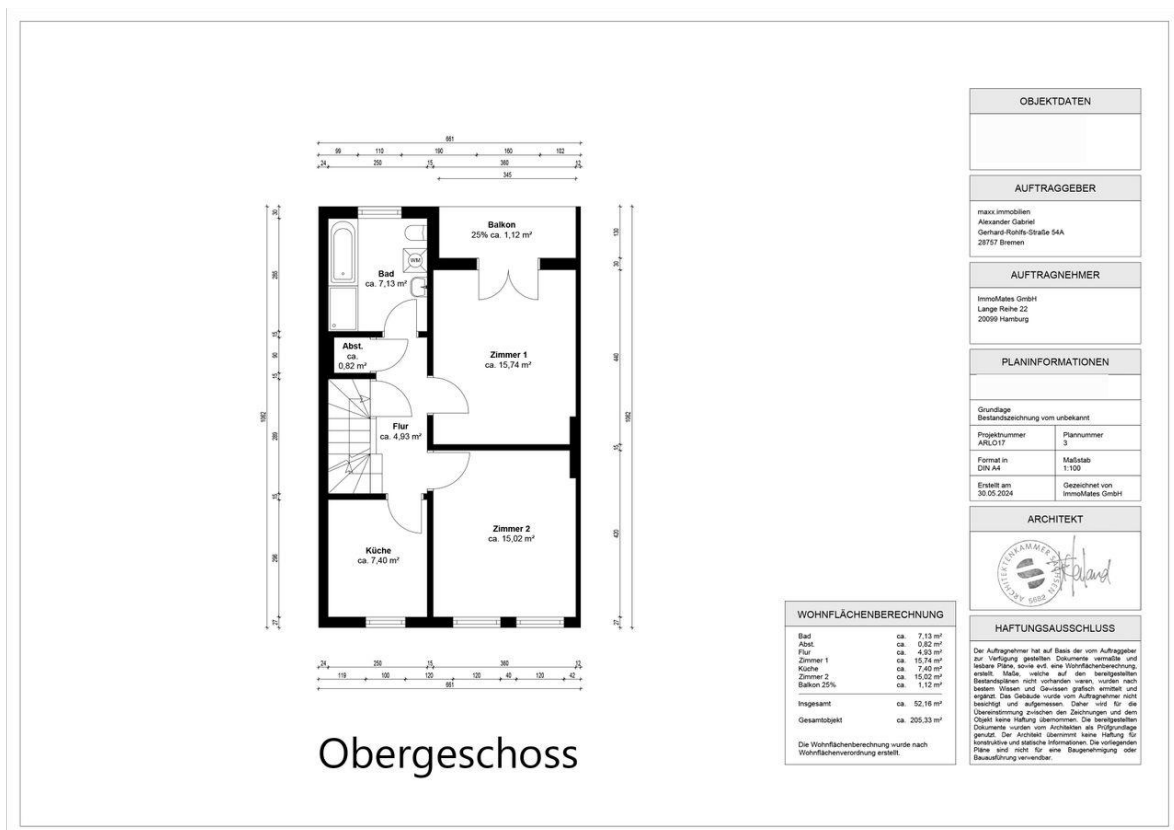
Küche



Holztreppe

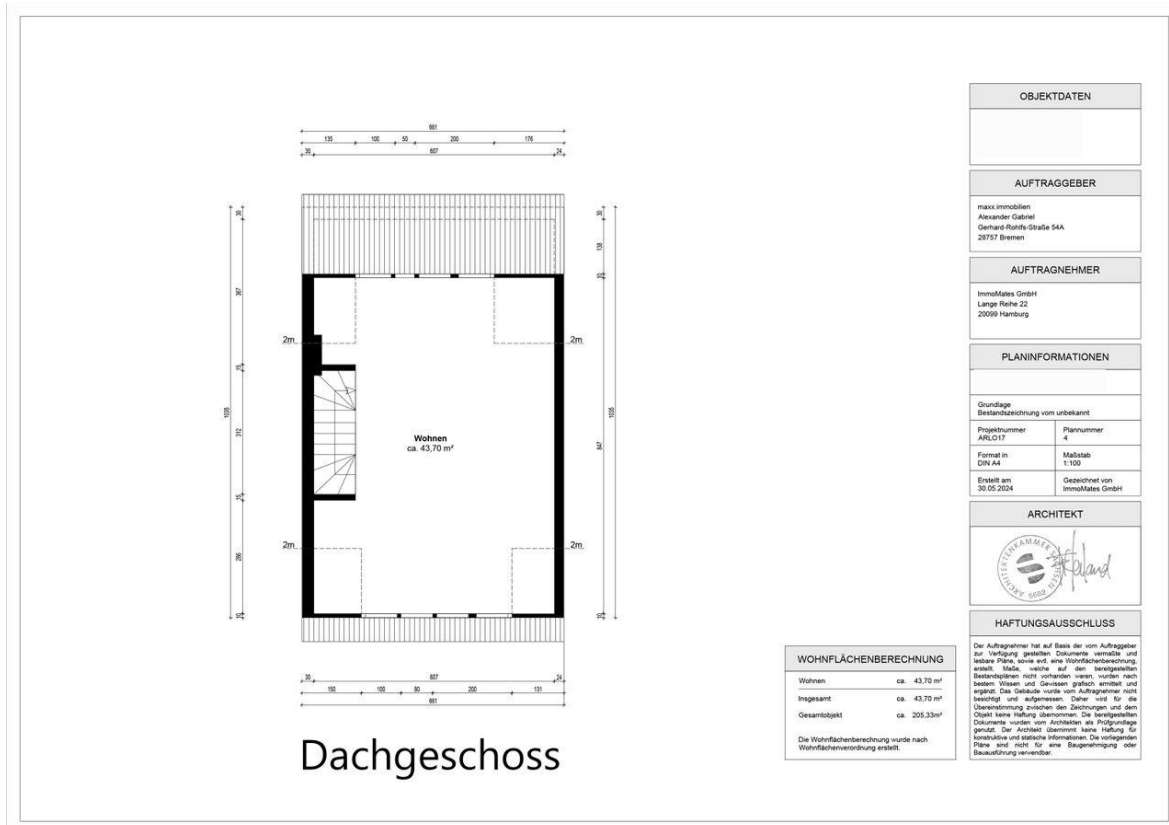


Haus



Grundriss OG

OBJEKTDATEN	
AUFTRAGGEBER	
maxx immobilien Alexander Gabriel Gerhard-Rohlfis-Strasse 54A 28767 Bremen	
AUFTRAGNEHMER	
ImmoMates GmbH Lange Reihe 22 20099 Hamburg	
PLANINFORMATIONEN	
Grundlage Bestandszeichnung vom unbekannt	
Projektnummer ABLD17	Plannummer 3
Format in DIN A4	Maßstab 1:100
Erstellt am 30.05.2024	Gezeichnet von ImmoMates GmbH
ARCHITEKT	
	
HAFTUNGSAUSSCHLUSS	
<p>Der Auftragnehmer hat auf Basis der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Dokumente vertrauliche und andere Pläne sowie eine Wohnflächenberechnung erstellt. Maße, welche auf den bereitgestellten Bestandsplänen nicht vorhanden waren, wurden nach besten Wissen und Gewissen gezeichnet, ermittelt, abgelesen und übertragen. Dabei wird für die Übereinstimmung zwischen den Zeichnungen und dem Objekt keine Haftung übernommen. Die bereitgestellten Dokumente wurden vom Architekten als Prüfgrundlage genutzt. Der Architekt übernimmt keine Haftung für konstruktive und statische Informationen. Die vorliegenden Pläne sind nicht für eine Baugenehmigung oder Bauausführung verwendbar.</p>	



WOHNFLÄCHENBERECHNUNG	
Wohnen	ca. 43,70 m <sup>2</sup>
Insgesamt	ca. 43,70 m <sup>2</sup>
Gesamtojekt	ca. 205,33 m <sup>2</sup>

Die Wohnflächenberechnung wurde nach Wohnflächenverordnung erstellt.

OBJEKTDATEN	
AUFTRAGGEBER	
maxx Immobilien Alexander Gabriel Gerhard-Rohlf-Strasse 54A 20757 Bremen	
AUFTRAGNEHMER	
ImmoMates GmbH Lange Reihe 22 20099 Hamburg	
PLANINFORMATIONEN	
Grundlage: Bestandszeichnung vom Unbekannt	
Projektnummer ARLO17	Plannummer 4
Format in DIN A4	Maßstab 1:100
Erstellt am 30.05.2024	Gezeichnet von ImmoMates GmbH
ARCHITEKT	
	
HAFTUNGSAUSSCHLUSS	
<p>Der Auftragnehmer hat auf Basis der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Dokumente, Verträge und andere Pläne, sowie auf eine Wohnflächenberechnung, erstellt. Er ist nicht verantwortlich für die Richtigkeit der Angaben. Die Angaben sind nicht verbindlich und können sich durch Änderungen der Daten ändern. Der Auftraggeber ist für die Richtigkeit der Angaben verantwortlich. Der Auftragnehmer übernimmt keine Haftung für Irrtümer und Schäden. Die vorliegenden Pläne sind nicht für eine Baugenehmigung oder Bewilligung verwendbar.</p>	

Grundriss DG

## Kontakt

### maxx.immobilien

Gerhard-Rohls-Straße 54 A

28757 Bremen

Telefon: 0421 5784 3440

E-Mail: l.garlichs@maxximmobilien.de

### Ihr Ansprechpartner

Herr Alexander Gabriel

### Impressum

[www.maxximmobilien.de/impressum/](http://www.maxximmobilien.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.maxximmobilien.de](http://www.maxximmobilien.de)

