

# EXPOSÉ

## Schwachhausen – Wachmannquartier, charmante Dachgeschosswohnung mit Sonnenbalkon und Weitblick



### ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 28209 Bremen

Baujahr: 1950

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 60 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca.): 17 m<sup>2</sup>

Hausgeld (ca.): 344,- €

Etage: 4

Balkon / Terrasse: ja

**Kaufpreis**  
**€ 155.000,-**

> Dachgeschosswohnung

> Bremen

> 2 Zimmer

> 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 020326



## Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	28209 Bremen
Baujahr	1950
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	60 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	17 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	155.000,- €
Hausgeld (ca.)	344,- €
Etage	4
Balkon / Terrasse	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	151 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1950
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provisionshinweis	Keine zusätzliche Käuferprovision

## Objektbeschreibung:

Einziehen & Wohlfühlen: Hier haben Sie die Möglichkeit eine 2-Zimmer Eigentumswohnung plus ausgebautem Spitzboden und Balkon in beliebiger Wohnlage zu erwerben. Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss/DG eines Mehrfamilienhauses und zeichnet sich durch helle Raumverhältnisse aus.

Auf ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich ein Wohn-/Esszimmer mit Zugang zum Balkon, ein Schlafzimmer, eine Küche und ein Badezimmer mit Wanne. Besonders hervorzuheben ist der ausgebauter Spitzboden, der Ihnen zusätzliche ca. 17 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet – ideal als weiterer Schlafbereich, Arbeitszimmer oder kreative Rückzugsfläche.

Dieses Immobilienangebot vereint schönes Wohnen mit einer attraktiven Lage und bietet viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Wir bitten um Verständnis, dass wir aus Diskretionsgründen keine Innenaufnahmen veröffentlicht haben. Die genauen Details zur Aufteilung

entnehmen Sie bitte dem beigefügten Grundriss.

Angaben gem. EnEV  
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis  
Energieträger der Heizung: Gas  
Energieverbrauch für Warmwasser: Ja  
Heizung: Zentralheizung  
Baujahr gem. Energieausweis: 1950  
Endenergieverbrauch: 151 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Energieeffizienzklasse: E  
Energieausweis Ausstelldatum: 01.03.2018  
Energieausweis gültig bis: 29.02.2028

## Ausstattung:

Im Hinblick auf die Ausstattung möchten wir auf folgende Details hinweisen:

- Gelungene Raumaufteilung (siehe Grundriss)
- Küche mit Einbauten
- Schlafzimmer mit Einbauschränk
- Bad mit Wanne
- Sonnenbalkon mit Blick über die Dächer
- Ausgebauter Spitzboden
- Gegensprechanlage
- Eigener Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- Ideal für Eigennutzer sowie Kapitalanleger

## Lagebeschreibung:

Der Bremer Stadtteil Schwachhausen garantiert zentrales und innenstadtnahes Wohnen, ohne auf Grünanlagen zu verzichten. Die Nähe zum Bürgerpark wissen längst nicht nur die Schwachhauser zu schätzen, denn durch die optimale Lage zwischen Innenstadt und Technologiepark/Universität ist Schwachhausen auch für viele Bremer zu der begehrtesten Wohnlage Bremens geworden. Die infrastrukturelle Anbindung ist hervorragend. So befinden sich sämtliche Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs ebenso wie der öffentliche Personennahverkehr in fußläufiger Entfernung an der Wachmannstraße. Gleiches gilt für Restaurants und Cafés. Insgesamt kann man hier von einer überragenden Lagequalität sprechen.

## Sonstiges:

Lieferung: Nach Vereinbarung mit den Verkäufern; die Wohnung wird frei/unvermietet übergeben.

Wir würden uns freuen, Ihnen diese Immobilie bei einer Besichtigung näherzubringen. Termine vereinbaren wir schnell und unkompliziert. Täglich erreichbar, auch am Wochenende.

Bei den Angaben zu dem angebotenen Objekt sind wir auf die Auskünfte

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Bremen
- > 2 Zimmer

- > 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 020326



der Verkäufer, Bauherren, Bauträger und Behörden angewiesen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der übermittelten Angaben können wir keine Haftung übernehmen.  
Es ist Sache des Kunden diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.

## Objektbilder:



Hausansicht



Balkon



Aussicht vom Balkon



Strassenansicht



Treppenhaus

## Schützenhofer Immobilien

Büro: Hartwigstr. 54 ° 28209 Bremen ° Tel.: 0421-2428700  
Fax: 0421-3308682 ° schuetzenhofer-immobilien@t-online.de ° www.schuetzenhofer-immobilien.de

