



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Nahe der kleinen Weser! Helle 2,5 Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen in äußerst zentraler Lage



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBR_852	<b>Datum:</b>	16.09.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Ort:</b>	28199 Bremen / Neustadt	<b>Wohnfläche:</b>	73,09 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	2,5	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0		

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	195.000,00 €	<b>Provision:</b>	2,975% inkl. 19% MwSt.
---------------	--------------	-------------------	------------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2034-01-06
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1961
<b>Wertklasse:</b>	H	<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Endenergiebedarf:</b>	274.20 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Finest Properties Immobilien GmbH	<b>Name:</b>	Alischa Hartje
<b>Straße:</b>	Dobbenweg 11	<b>Ort:</b>	28203 Bremen
<b>Telefon:</b>	0421-22336410	<b>Faxnummer:</b>	0421 22 33 64 11
<b>E-Mail:</b>	alischa.hartje@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Zentral gelegene Eigentumswohnung mit Potenzial zur individuellen Gestaltung

Diese charmante Eigentumswohnung mit ca. 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses.

Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität aus. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sind fußläufig erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, sodass Sie schnell und bequem in die Innenstadt und nahegelegene Stadtteile gelangen. Die Nähe zur Weser bietet zudem vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Alle Räume der Wohnung sind über einen zentralen Flur erreichbar. Die Wohnung verfügt derzeit über zwei Zimmer, kann aber mit geringem Aufwand auf drei Zimmer erweitert werden. Ursprünglich war das großzügige Wohn-/Esszimmer durch eine Wand in zwei separate Räume geteilt. Diese Trennung kann bei Bedarf leicht wiederhergestellt werden, sodass die Wohnung flexibel an Ihre Bedürfnisse angepasst werden kann.

Besonders hervorzuheben sind die zwei Balkone der Wohnung. Das Wohn-/Esszimmer verfügt über einen Ausgang zum West-Balkon, während der Ost-Balkon sowohl von der Küche als auch vom geräumigen Schlafzimmer zugänglich ist.

Das Gebäude wird durch eine 2017 erneuerte Gas-Zentralheizung beheizt, das Warmwasser wird über Durchlauferhitzer bereitgestellt. Die Fenster wurden im Jahr 1988 ausgetauscht. Zur Wohnung gehört außerdem ein eigener Kellerraum sowie die Nutzung eines gemeinschaftlichen Waschraums im Keller.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten, aber älteren Zustand und bedarf einer Renovierung. Insbesondere die Elektrik, Wasserleitungen, Küche und das Bad sind älter.

Mit etwas handwerklichem Geschick kann diese Wohnung in ein modernes und komfortables Zuhause verwandelt werden. Die Möglichkeit, die jetzige Eigentümerin als Mieterin zu übernehmen, bietet zusätzliche Flexibilität bei der Planung.

## Lage:

---

Zwischen Weser und Neustadtswall

Die Alte Neustadt liegt zwischen Kleiner Weser und Neustadtswall. Mitten auf dem Grünstreifen wurde 1982 die Hochschule Bremen gegründet, die durch international ausgerichtete Studiengänge ein hohes Ansehen genießt. In der Nachbarschaft der Hochschule befinden sich ein Hallenbad, das Polizeirevier Neustadt und die Stadtteilschule. In dem Schulgebäude am Leibnitzplatz wird auch regelmäßig Theater gespielt: Die Bremer Shakespearecompany hat dort ihren Sitz.

Die Alte Neustadt ist mit vielen Bus- und Straßenbahnlinien an die Innenstadt sowie an umliegende Stadtteile

angebunden und hat einen eigenen Bahnhof.

Einkaufsmöglichkeiten finden sich in der Westerstraße und rund um den Neuen Markt. Zur Alten Neustadt gehören außerdem das Rot-Kreuz-Krankenhaus am St. Pauli Deich und das Wahrzeichen des Stadtteils: Die "umgedrehte Kommode", ein imposanter Wasserspeicher, der unter Denkmalschutz steht.

Insgesamt sind alle Dinge des täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe.

Über die Teerhofbrücke gelangen Fußgänger aus der Altstadt und über die Brautbrücke aus der Neustadt auf die Weserinsel. Weiter flussaufwärts wird das so genannte Stadtwerder hauptsächlich für Freizeit und Erholung genutzt. Am östlichen Ufer sind vor allem im Sommer das Café Sand und der Badestrand gut besucht, während an der Seite zur Kleinen Weser der Werdersee mit Liegewiese und Strandbad beliebte Ausflugsziele sind. Außerdem gibt es auf der grünen Halbinsel eine Sportschule, Tennisplätze und Kleingärten.

Während ein großer Bereich des Ortsteils von der Brauerei eingenommen wird, so gilt die Alte Neustadt doch auch als attraktiver Wohnort in direkter Nähe zu Fluss und Natur, mit einem unvergleichlichen Blick auf die Bremer Altstadt.

## Ausstattung:

---

- Eigentumswohnung
- 1. Obergeschoss, kein Fahrstuhl vorhanden
- ca. 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2-3 Zimmer
- Einbauküche
- Wannenbad
- 2 Balkone (Ost- und Westausrichtung)
- Gas-Zentralheizung aus 2017, Warmwasser über Durchlauferhitzer
- 2-adrige Elektrik
- Kunststofffenster aus 1988
- Waschraum im Keller
- eigener Kellerraum

Das monatliche Hausgeld der Wohnung beträgt ca. 264€ inkl. Wärme und Wasser. In die Instandhaltungsrücklage gehen davon ca. 45€. Die Rücklage beläuft sich per 31.12.2023 auf ca. 6.000€.

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu diesem Objekt steht Ihnen Frau Hartje unter der Mobilfunknummer 0160 - 334 26 94 gerne zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-bremen.com](http://www.kensington-bremen.com)

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Die Angaben zum Baujahr sind nicht durch eine Einsicht in die Bauakte überprüft worden.

2,975 % Käufer-Provision (inkl. der gesetzlichen MwSt.) vom notariell beurkundeten Kaufpreis verdient und fällig mit notarieller Beurkundung.

Die anfallende Maklercourtage wird nach rechtskräftig geschlossenem Kaufvertrag über unsere Partnerin – RHD Rechnungsstelle AG – in Rechnung gestellt. Die Maklerprovision ist i.d.R. 30 Tage nach Beurkundungstermin zur Zahlung fällig.

## Bilder

Loggia



Wohnzimmer



Schlafzimmer (Beispieleinrichtung)



Balkon



Küche (Renovierungsbeispiel)



Grundriss

