



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Süße Doppelhaushälfte, gemütlich gestaltet



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBR_898	<b>Stand vom:</b>	21.11.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1949
<b>Ort:</b>	28277 Bremen	<b>Wohnfläche:</b>	82,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Modernisiert

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	239.000,00 €	<b>Provision:</b>	5,57 % Käufer-Provision (inkl. 19 % ges. MwSt.)
-------------------	--------------	-------------------	-------------------------------------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2034-02-08
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2024
<b>Wertklasse:</b>	G	<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS
<b>Endenergiebedarf:</b>	236.00 kWh/m <sup>2</sup> /a		

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Ben Vasudevan	<b>Straße:</b>	Dobbenweg 11
<b>Ort:</b>	28203 Bremen / Östliche Vorstadt	<b>Telefon:</b>	01726371812
<b>Faxnummer:</b>	0421 22 33 64 11	<b>E-Mail:</b>	ben.vasudevan@kensington-international.com
<b>www:</b>	www.kensington-bremen.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Dieses charmante Einfamilienhaus bietet auf rund 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine ideale Mischung aus Gemütlichkeit und praktischem Komfort. Die Immobilie eignet sich perfekt für alle, die ein Zuhause mit Entwicklungspotenzial suchen.

Bereits beim Betreten fällt die neue Haustür ins Auge, die nicht nur optisch überzeugt, sondern auch für mehr Sicherheit sorgt. Die Fenster sind in einem guten Zustand, und eine moderne Vaillant-Therme, die vor einem Jahr eingebaut wurde, versorgt das Haus zuverlässig mit Wärme. Der Sicherungskasten ist mit FI-Schutzschaltern ausgestattet, und die gesamte Elektrik ist mit dreidadrigen Leitungen auf dem neuesten Stand.

### Raumaufteilung

Im Erdgeschoss finden Sie neben der gemütlichen Einbauküche ein angrenzendes Badezimmer, das zwar funktionsfähig ist, jedoch noch kosmetische Arbeiten wie das Verfugen benötigt, um einen frischen Look zu erhalten. Der Kaminofen im Wohnbereich sorgt für eine behagliche Atmosphäre und lädt zu gemütlichen Abenden ein.

Über eine Treppe gelangt man ins Obergeschoss, wo sich zwei Schlafzimmer befinden. Eine Terrassentür, die vor zwei Jahren erneuert wurde, führt hier auf eine großzügige Terrasse mit Ausblick in den ruhigen Garten. Der Bauantrag für ein Geländer liegt bereits vor, sodass die Terrasse bald optimal nutzbar wird. Der Spitzboden ist optisch ausgebaut und über eine Einschubtreppe erreichbar. Hier ist zusätzliche Fläche vorhanden, die bei Bedarf als Lagerraum genutzt werden kann.

Die Böden und Wände wurden allesamt vor 4 Jahren renoviert.

### Außenbereich

Das Haus steht auf einem schön angelegten Grundstück mit einer tollen Terrasse, die sich auf der Rückseite des Hauses befindet und einen angenehmen Rückzugsort bietet. Der Garten verfügt über ein praktisches Geräte- und Fahrradhaus, das für zusätzlichen Stauraum sorgt. Die Zufahrt bietet Platz für einen Stellplatz, sodass das Auto bequem vor dem Haus geparkt werden kann.

## Lage:

---

Das angebotene Objekt befindet sich in 28277 Bremen Kattenesch. In unmittelbarer Nähe finden Sie diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Arztpraxen, die alle zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind.

Die Verkehrsanbindung ist optimal, mit schnellen Verbindungen zu den Autobahnen A1 und A27 sowie einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Bushaltestellen und der nahegelegene Bahnhof bieten regelmäßige Verbindungen ins Stadtzentrum und zu weiteren wichtigen Knotenpunkten.

Naturliebhaber und Erholungssuchende kommen ebenfalls auf ihre Kosten: Der nahegelegene Weseruferpark lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Gleichzeitig bietet die kurze Distanz zu Bremerhaven und der Nordseeküste zusätzliche Ausflugsziele für Wochenenden und Ferien.

Durch die ideale Lage harmoniert das ruhige Wohnumfeld auf perfekte Weise mit der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, was diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause für Familien und alle, die Lebensqualität in einer gepflegten Umgebung schätzen, macht.

## Ausstattung:

---

Weitere Informationen erhalten Sie im Exposé

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft steht Ihnen Herr Vasudevan unter der Mobilfunknummer 0172 - 6371812 gerne zur Verfügung.

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.

3,57% 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. 14 Tage nach Beurkundungstermin zur Zahlung fällig.

## Bilder

---

Garten



Garten



Wohnen



Wohnen



Essbereich



Wohnzimmer



Wohnen



Küche



Küche



Küche



Bad



Treppenaufgang



Schlafen



Schlafen



Spitzboden



Terrasse



Terrasse

