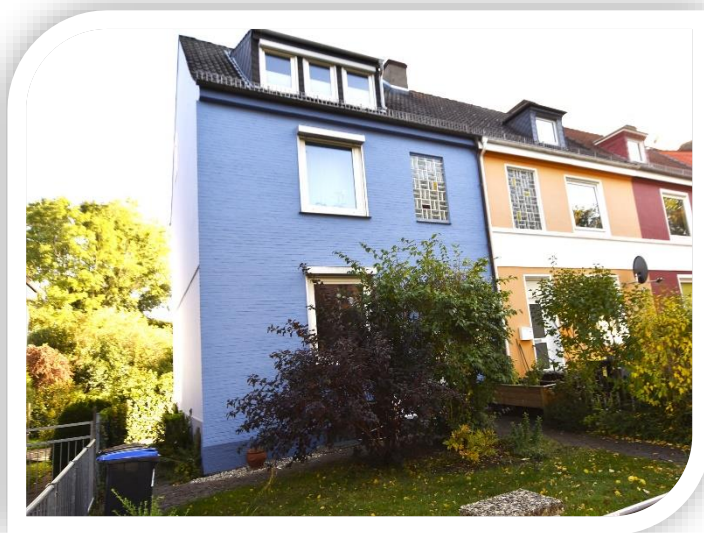


IMMOBILIEN EXPOSÉ

28197 Bremen – Rablinghausen

Rablinghauser Landstrasse 53 F



Objektyp	Reihenendhaus mit Vollkeller
Wohnfläche	ca. 125 m ² zzgl. zu Wohnzwecken mgl. Flächen
Baujahr	1928 saniert ab 2007
Grundstück	ca. 185 m ²
Etagenzahl	3 zzgl. Vollkeller
Heizungsart	1 x Gaszentralheizung (Bj. 2000)
Objektzustand	sehr guter Zustand & sehr gepflegt
Vermittlungshonorar	2,86 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis

Kaufpreis: EUR 348.000,-

IMMOBILIEN EXPOSÉ

28197 Bremen – Rablinghausen

Rablinghauser Landstrasse 53 F

Rablinghauser Landstrasse 53 F

Erdgeschoss

Wohn-/Essbereich	ca. 28,71 m ²
Kochen	ca. 7,75 m ²
Flur	ca. 3,33 m ²
Gäste-WC	ca. 1,8 m ²

Gesamtfläche: ca. 41,59 m²

Obergeschoss

Schlafen	ca. 14,41 m ²
Büro	ca. 13,68 m ²
Flur	ca. 4,50 m ²
Bad	ca. 8,70 m ²
Astr.	Ca. 0,75 m ²

Gesamtfläche: ca. 42,04 m²

Dachgeschoss

Dachstudio	ca. 22,15 m ²
Kl. Zimmer	ca. 6,13 m ²
Flur	ca. 5,60 m ²

Gesamtfläche: ca. 33,88 m²

Kellergeschoss

Keller 1	ca. 14,00 m ²
Waschküche	ca. 8,82 m ²
Flur	ca. 4,60 m ²
Keller 2	ca. 12,55 m ²
Abstellraum	ca. 1,00 m ²

Nutzfläche: ca. 40,97 m²

Gesamtfläche: ca. 118,00 m² Wohnfläche

Gesamtnutzfläche: ca. 40,97 m²

Grundstückfläche lt. Geoinformation: 188 m²

IMMOBILIEN EXPOSÉ

28197 Bremen – Rablinghausen
Rablinghauser Landstrasse 53 F



Beschreibung

Hier findet sich ein sehr gepflegtes und auf den aktuellen Stand versetztes Reihenendhaus wieder. Das ursprüngliche Baujahr 1928 läßt sich hier nur in ganz wenigen Details erahnen. Die jetzigen Eigentümer haben die Immobilie 2003 erworben und mit viel Liebe und Engagement zu einem modernen Haus umgestaltet. Dabei sind großzügige helle Räume entstanden, die jedem Besucher ein behagliches Gefühl vermitteln. Im Erdgeschoß wurde der ehemalige Grundriss nahezu komplett verändert und von drei kleinen Zimmern, entstand eine offene Wohn-/Ess- und Kochebene. Die vorhandene Einbauküche enthält alle notwendigen Einbaugeräte und bietet dem kochenden Bewohner die Möglichkeit, während seiner Tätigkeit, am Gemeinschaftsleben teilzuhaben. Aus dem Küchenbereich ist der Zugang zum pflegeleichten Garten möglich. Ebenfalls auf dieser Wohnebene befindet sich noch ein geschmackvolles & top modernes Gäste-WC.

Über eine geschlossene Vollholztreppe gelangt man in das Obergeschoß und findet hier zwei hintereinanderliegend Wohnräume vor. Aktuell wird das hintere Zimmer als Schlafzimmer genutzt. Ebenfalls in diesem Geschoss befindet sich das moderne Vollbad mit getrennter Dusche und Badewanne. Hier kann man das Ganze als wahre Wellnessoase genießen.

Im Dachgeschoss wurden zwei weitere Räume geschaffen. Ein großes Dachstudio mit mehreren Fenstern, bietet vielfache Nutzungsmöglichkeiten, während der andere Raum, aktuell als Näh- und Bügelzimmer genutzt wird.

Der Kellerbereich besteht aktuell aus drei Räumen. Zwei Räume werden als Abstellfläche genutzt, während in der Waschküche die Fahrräder ihren Platz finden und ein zweiter Ausgang zum Garten führt. Die früheren Holzfenster wurden seit 2007 teilweise ausgetauscht und gegen Kunststoffenster mit teilweise Rollläden zur Verdunkelung und Energieeinsparung ersetzt. Die Bodenbeläge bestehen aus Fliesen, Laminat und Teppich, je nach Nutzungsart der jeweiligen Räume. Die elektrische Installation wurde ebenfalls überarbeitet und die Absicherung mit Kippsicherungen und FI-Schutzschalter ersetzt.

IMMOBILIEN EXPOSÉ

28197 Bremen – Rablinghausen
Rablinghauser Landstrasse 53 F



Die früheren typischen Gussheizkörper wurden ebenfalls gegen moderne Flachheizkörper ausgetauscht. Im Jahr 2000 wurde die noch aktuelle Gasbrennwerttherme mit Warmwasseraufbereitung installiert. Somit sind Kosten verursachende Modernisierungsmaßnahmen eigentlich nicht zu erwarten.

Wo befindet sich die Immobilie ?

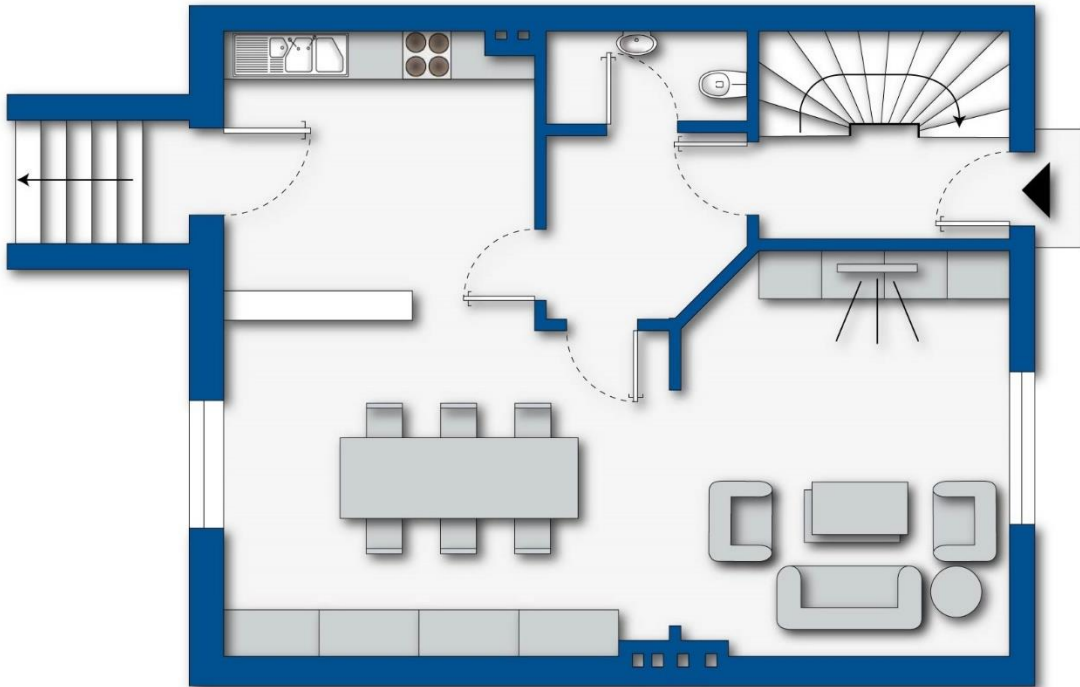
Das Reihenhedhaus befindet sich im Bremer Stadtteil Rablinghausen. Dieser Stadtteil wird besonders durch seine Nähe zur Weser sehr geschätzt. Hier läßt es sich sehr gut ausspannen und die frisch Flußluft genießen. Alle infrastrukturellen Gegebenheiten finden sich in der Rablinghauser Landstrasse bzw der Woltmershauser Heerstrasse. Beide sind bequem mit dem Fahrrad oder auch zu Fuß zu erreichen. Der Weseruferpark Rablinghausen bietet einen 300 Meter langen Sandstrand und ist seit 2009 auch als Badestrand nutzbar. Die idyllischen Spazierwege führen durch den Park und treffen dabei auf Objekte aus der Seefahrt, wie Anker und Bojen, die über den ganzen Park verteilt zu finden sind.

Eine Grundschule befindet sich hier im Stadtteil. Weiterführende Schulen und Kindergärten sowie Ärzte, müssen z.B. im Nachbarstadtteil Woltmershausen besucht werden.

Die Buslinien 24, 61 und 62 verbinden Rablinghausen mit der Bremer Innenstadt. Vom nahen Fähranleger „ **Lankenauer Höft**“ läßt sich zu unterschiedlichen Zeiten das große „**Einkaufszentrum Waterfront**“ erreichen.

IMMOBILIEN EXPOSÉ

28197 Bremen – Rablinghausen
Rablinghauser Landstrasse 53 F



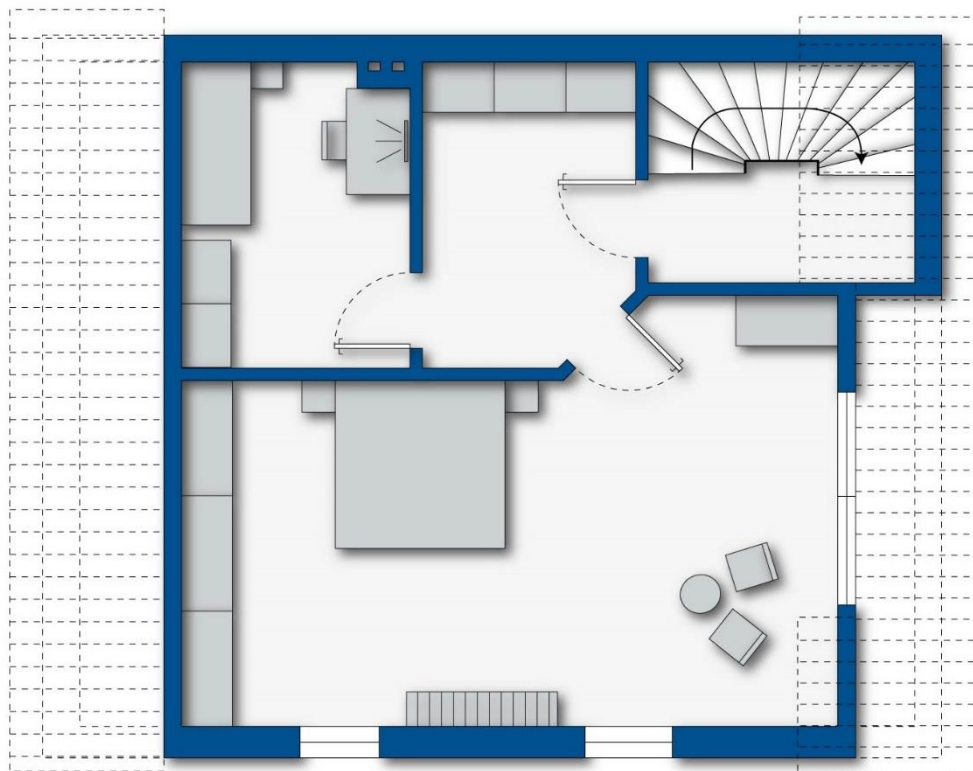
Aufteilung Erdgeschoss



Aufteilung Obergeschoss

IMMOBILIEN EXPOSÉ

28197 Bremen – Rablinghausen
Rablinghauser Landstrasse 53 F



Aufteilung Dachgeschoß



Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass diese uns vom Auftraggeber überlassenen Unterlagen inhaltlich richtig und vollständig sind.

28197 Bremen – Rablinghausen
Rablinghauser Landstrasse 53 F



Inh.: WEILAND Immobilien Bremen
Luxemburger Straße 10
28259 Bremen

Tel.: 0421.985 39 364
office@weiland-immobilien-bremen.de

Tel.: 0421.985 39 364

IMMOBILIEN EXPOSÉ

28197 Bremen – Rablinghausen
Rablinghauser Landstrasse 53 F



Gartenansicht



Koch- / Wohn- / Essbereich im Erdgeschoss

IMMOBILIEN EXPOSÉ

28197 Bremen – Rablinghausen
Rablinghauser Landstrasse 53 F



Detailausschnitt: Küchenbereich



Detailausschnitt: Wohn-/ Essbereich

IMMOBILIEN EXPOSÉ

28197 Bremen – Rablinghausen
Rablinghauser Landstrasse 53 F



Gäste – WC im Erdgeschoss



Derzeitiges Schlafzimmer im Obergeschoss

IMMOBILIEN EXPOSÉ

28197 Bremen – Rablinghausen
Rablinghauser Landstrasse 53 F



Vollbad im Obergeschoss



Dachstudio

„Widerrufsbelehrung“

Widerrufsrecht für Verbraucher

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen bereits entstandenen Dienstleistungsvertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, WEILAND Immobilien, Luxemburger Straße 10, 28259 Bremen, Tel.: 0421 985 39 364, Email: office@weiland-immobilien-bremen.de, mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Sie können dafür das hier ebenfalls versandte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Hinweis zum vorzeitigen Erlöschen des Widerrufsrechts

Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.

Ende der Widerrufsbelehrung

Ich hoffe, wir haben Ihnen hiermit einige aufschlussreiche erste Informationen übermittelt und sind jetzt sehr auf Ihre Meinung dazu gespannt.

Selbstverständlich stehen wir für weitere Fragen jederzeit gerne zur Verfügung und freuen uns von Ihnen zu hören.



Thomas Weiland
Kfm. d. Grundstücks- &
Wohnungswirtschaft