





Objekttyp Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung

Zimmer 6,5 plus 1 Zimmer App.

Wohnfläche ca. 178,04 m²; davon ca. 27 m² Einliegerwohnung

Baujahr 1927 / 1994

Etage 3 plus Teilkeller

Grundstück ca. 580 m<sup>2</sup>

Heizungsart Gasheizung mit Warmwasseraufbereitung aus 1994

Objektzustand: sehr guter & gepflegter Zustand

Maklerhonorar: 2,86 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis

Kaufpreis: EUR 379.000,-



### 28259 Bremen – Kirchhuchting

#### Beschreibung

Diese schöne Doppelhaushälfte wurde ursprünglich 1927 in massivbauweise errichtet und seit 1994 mit sehr viel Hingabe und Detailverliebtheit renoviert und in den aktuellen Zustand versetzt. Zu dem eigentlichen Wohnraum gehört noch ein separates 1 Zimmer – Appartement mit eigenem Eingang aus dem Garten. Die Immobilie verfügt über einen Teilkeller mit ausreichend Abstellmöglichkeiten und aktuell einem dortigen Gästezimmer.

Der Hauseingang befindet sich an der südlichen Giebelseite der Immobilie und wird von einem angesetzten Windfang geschützt. Im Erdgeschoß befinden sich zwei Zimmer und die ansprechend große Küche mit praktischem Essbereich. Aus der Küche gelangt man über einen weiteren kleinen Flur, vorbei am Gäste-WC und kl. Abstellraum, in das großzügige Wohnzimmer. Zentraler Blickfang ist hier sicherlich der Kaminofen. Der Fußbodenbelag hier, wie in den meisten anderen Wohnräumen auch, ist in dunklem Vinylboden in Holzoptik gehalten und unterstreicht die Aktualität einmal mehr.

Das Obergeschoß erreicht man aus der Eingangsdiele. Von hier führt eine Vollholztreppe zunächst in den ersten Stock, in dem man drei einzelne Zimmer zu unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten und das geräumige Vollbad findet. Das Badezimmer beinhaltet eine Eckbadewanne, ein Bidet und eine separate Dusche mit moderner Regenbrause. Helle Wand-&Bodenfliesen präsentieren einen modernen Touch.

Über eine Raumspartreppe betritt man den "Spitzbodenbereich". Hier ist weiterer Stauraum vorhanden oder man richtet dort einen "Kindergästebereich" ein.

Ebenfalls zu der Immobilie gehört ein separates Appartement, welches aus dem Garten zu betreten ist. Auch hier wurde viel erneuert damit die Mietpartei sich wohlfühlt. Aktuell erwirtschaftet das Mietverhältnis seit 2022 eine Nettokaltmiete von EUR 4.560,- p.a. zzgl. Nebenkosten.

Eine separate Garage auf dem Grundstück komplettiert dieses Angebot.

# BREMEN • SEIT 1999

### 28259 Bremen - Huchting

#### Raumaufteilung

#### Im Erdgeschoß:

Große Wohn-Essküche

Eingangsdiele

zwei derzeit hintereinanderliegende Räume (Schlafzimmer & Büro)

#### Im Anbau:

gr. Wohnzimmer

Gäste WC

Abstellraum

Zweiter Zugang

Zugang zum Teilkeller

#### Im Obergeschoss:

Vollbad mit Eckwanne, Dusche, WC & Bidet

3 Wohnräume

Zugang zum "Spitzbodenbereich"

Appartement: Keller unter dem Hauptwohnhaus:

Wohnraum Außenzugang

Duschbad 3 x Abstellraum

Küchenzeile 1 x Gästezimmer

Abstellraum



#### 28259 Bremen - Huchting

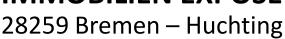
Modernisierungen seit 199	94:
---------------------------	-----

1994	Viessmanntherme mit 160 Ltr. Warmwasserspeicher	
1994/95	Sanierung E-Installation, Sanitär, Rohre & Kanalrohre	
1994	Neue Haustür und Fenster	
1995	Kücheninstallation (seitdem Geräte alle Geräte einmal erneuert)	
1997	Dacherneuerung ( Lattung und Pfannen ) inkl. Dachflächenfenster	
1998	Wärmeverbundsystem	
2010	Ofen im Wohnzimmer mit Einrichtung der Abzugsanlage	
2011	Erneuerung der Dusche im Bad ( Fliesen, Glaswand neu )	
2011	Malerarbeiten im Obergeschoss erneuert	
2011	Tor & Zaun erneuert	
2013	Spitzbodenausbau	
2013	Kanalzugang im Hofbereich erneuert	
2015	Malerarbeiten im Küchenbereich	
2018	Gäste-WC renoviert & vergrößert	
2020	Erneuerung der Kücheneinrichtung	
2021	Zwischendeckendämmung & Raumspartreppe	
2022	Vor Einzug, Renovierung des Appartement	

#### Erwähnenswert:

Fernsehen über SAT-Anlage

Aufwendige Elektroausstattung





#### Lagebeschreibung



Supermarkt	Ca. 700 m
Schule	Ca. 950 / 1.450 m
Kindergarten	Ca. 850 m und 1.700 m
Hausärztliche Versorgung	Ca. 2.500 m
Bushaltestelle	Ca. 400 m & 850 m
Autobahn	Ca. 5. 000 m
Bahnhof	Ca. 12.000 m
Roland von Bremen Oberschule	Ca. 5.600 m

## **IMMOBILIEN EXPOSÉ** 28355 Bremen – Huchting



#### Zusammenfassung

Objektart	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Adresse	28259 Bremen
Stadt-/Ortsteil/ Gemeinde	Huchting / Kirchhuchting
Kaufpreis	EUR 379.000,-
Vermittlungshonorar	2,86 % inkl. MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis
Verfügbar	Sofort nach Absprache
Aktuelle Nutzung	Vom Eigentümer
Baujahr	1927 / 1994
Bauweise	Massiv
Dachform	Krüppelwalmdach
Mieteinnahmen ( Kalt )	EUR 380,- mtl. ( EUR 4.560,- p.a.)
Anzahl der Etagen	3
Anzahl der Wohneinheiten	2 Wohneinheit
Keller	Teilkeller
Anzahl der Stellplätze	1 vor dem Haus nicht zugeordnet
Baujahr Heizung	1994
Wesentlicher Energieträger	Gas, Endenergiebedarf 138,7 kWh
Heizungsart	Zentralheizung zzgl. Kamin

28259 Bremen - Huchting







Inh.: WEILAND Immobilen Bremen Luxemburger Straße 10 28259 Bremen Tel.: 0421.985 39 364 <u>office@weiland-immobilien-bremen.de</u> www.weiland-immobilien-bremen.de

28259 Bremen - Huchting







28259 Bremen - Huchting







Inh.: WEILAND Immobilen Bremen Luxemburger Straße 10 28259 Bremen

28259 Bremen - Huchting







Inh.: WEILAND Immobilen Bremen Luxemburger Straße 10 28259 Bremen Tel.: 0421.985 39 364 <u>office@weiland-immobilien-bremen.de</u> www.weiland-immobilien-bremen.de

28259 Bremen - Huchting



#### **Appartement**





Inh.: WEILAND Immobilen Bremen Luxemburger Straße 10 28259 Bremen Tel.: 0421.985 39 364 office@weiland-immobilien-bremen.de www.weiland-immobilien-bremen.de

BREMEN • SEIT 1999

28259 Bremen – Huchting

**Appartement** 



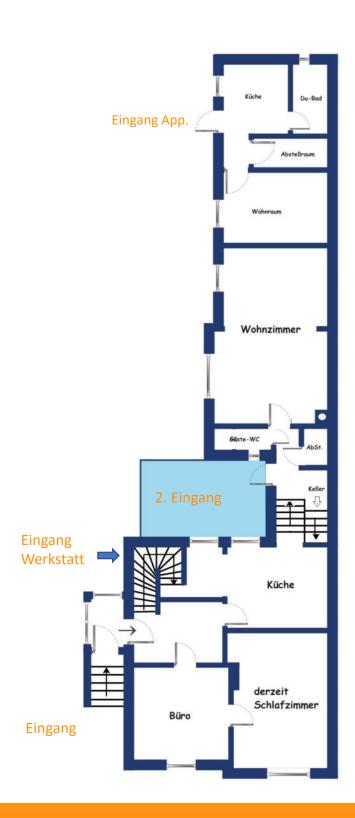


28259 Bremen - Huchting



**Aufteilung EG** 



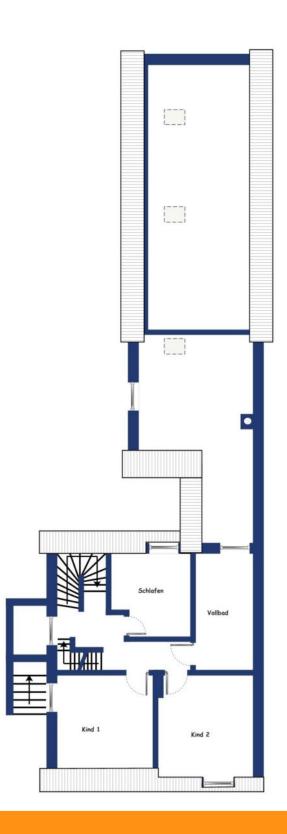


28259 Bremen - Huchting



#### Aufteilung OG

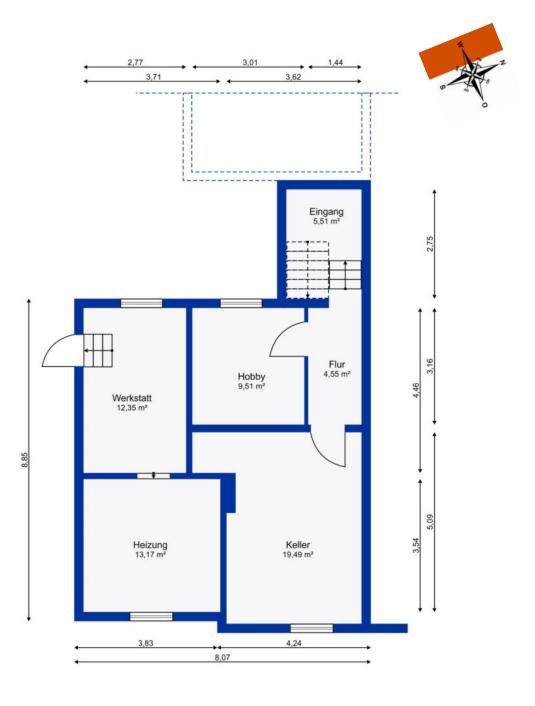






28259 Bremen - Huchting

#### **Aufteilung Keller**



## **IMMOBILIEN EXPOSÉ** 28259 Bremen – Huchting



"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



28259 Bremen - Huchting



Ich hoffe, dass ich Ihnen hiermit einige aufschlussreiche erste Informationen übermittelt habe und bin jetzt sehr auf Ihre Meinung dazu gespannt.

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