

# IMMOBILIEN EXPOSÉ

28207 Bremen – Hastedt  
Stolzenauer Straße 22



Verkaufsunterlage Bremen – Hastedt

Objektyp	Eigentumswohnung (leerstand)
Zimmer	3
Wohnfläche	ca. 72,64 m <sup>2</sup>
Zustand:	nicht renoviert, Parkett, Laminat, EBK
Hausgeld:	EUR 360,- mtl., lt. Wirtschaftsplan 2025
Baujahr	1970
Etage	1. Obergeschoss
Heizungsart	Fernwärme-Heizwerk, Fossil
Maklerhonorar:	2,98 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis nach Beurkundung.
<b>Kaufpreis:</b>	<b>EUR 185.000,-</b>

Inh.: WEILAND Immobilien Bremen  
Luxemburger Straße 10  
28259 Bremen

Tel.: 0421.985 39 364  
[office@weiland-immobilien-bremen.de](mailto:office@weiland-immobilien-bremen.de)  
[www.weiland-immobilien-bremen.de](http://www.weiland-immobilien-bremen.de)

# IMMOBILIEN EXPOSÉ

28207 Bremen – Hastedt  
Stolzenauer Straße 22



## Beschreibung

Diese noch nicht renovierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten 8-Parteienhauses in der Stolzenauer Straße 22 bietet eine solide Basis für Eigennutzer oder Kapitalanleger, die Wert auf eine gute Raumaufteilung und Entwicklungspotenzial legen. Die Wohnfläche erstreckt sich über fast 73 m<sup>2</sup> und punktet mit einem großzügigen Wohnzimmer (ca. 28 m<sup>2</sup>) mit klassischem Stäbchenparkett sowie einem sonnigen Balkon mit Ausrichtung nach Süd/Ost – ideal für den ersten Kaffee am Morgen oder entspannte Stunden am Nachmittag.

Die separate Küche ist mit einer aktuellen Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Aktivitäten. Das innenliegende Wannenbad ist funktional und bietet Raum für ein modernes Update nach eigenem Geschmack.

Zwei weitere Zimmer – ein Schlafzimmer (ca. 14 m<sup>2</sup>) und ein Kinder-/Arbeitszimmer (ca. 9,5 m<sup>2</sup>), beide mit Laminat – runden das stimmige Raumprogramm ab. Zusätzlichen Stauraum bieten ein eigener Kellerraum sowie ein Bodenraum. Die Wohnung grenzt in unmittelbarer Nähe an eine Eisenbahnlinie; dies sollte bei der Besichtigung berücksichtigt werden und ist bereits im aufgerufenen Kaufpreis einkalkuliert. Dieser Kaufpreis liegt deutlich unter dem ortsüblichen Marktwert und reflektiert den unrenovierten Zustand, was Käufern die Möglichkeit eröffnet, durch eine bedarfsgerechte Modernisierung sowohl Wohnkomfort als auch Wertentwicklung zu realisieren.

# IMMOBILIEN EXPOSÉ

28207 Bremen – Hastedt  
Stolzenauer Straße 22



## Beschreibung

## Lage

Hastedt gehört zu den gefragten, gut angebundenen Stadtteilen im Bremer Osten. Die Stolzenauer Straße liegt ruhig im Quartier und überzeugt durch kurze Wege: Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Drogerien und Nahversorger sind in wenigen Minuten erreichbar. Schulen, Kitas und Sportangebote befinden sich im nahen Umfeld.

Die Anbindung ist komfortabel: Per ÖPNV gelangt man zügig in die Bremer Innenstadt, die Weser ist für Spaziergänge und Radtouren schnell erreicht, und auch die Anschlussstellen in Richtung Autobahn sind gut erreichbar. Die unmittelbare Nähe zu einer Eisenbahnlinie bringt ein urbanes Umfeld mit sich. Hastedt bietet damit eine angenehme Mischung aus Stadtleben, praktischer Infrastruktur und grünen Freiräumen entlang der Weser.

# IMMOBILIEN EXPOSÉ

28207 Bremen – Hastedt  
Stolzenauer Straße 22



## Raumaufteilung

### In dem 1. Obergeschoss:

Wohnzimmer, Schlafzimmer und Arbeitszimmer: Die drei Zimmer sind hell und praktisch gestaltet und bieten genügend Platz für individuelle Einrichtungsideen.

Balkon: Der S/W Balkon lädt zum Entspannen ein und bietet einen entspannten Ausblick auf die umliegende Bebauung.

Küche und Badezimmer: Die Küche ist funktional und aktuell eingepaßt eingerichtet, während das innenliegende Badezimmer einer Renovierung bedarf.

### Zusätzliche Räumlichkeiten:

Kellerraum: Ein zusätzlicher Kellerraum und ein Bodenraum bietet weiteren Stauraum für Haushaltsgegenstände.

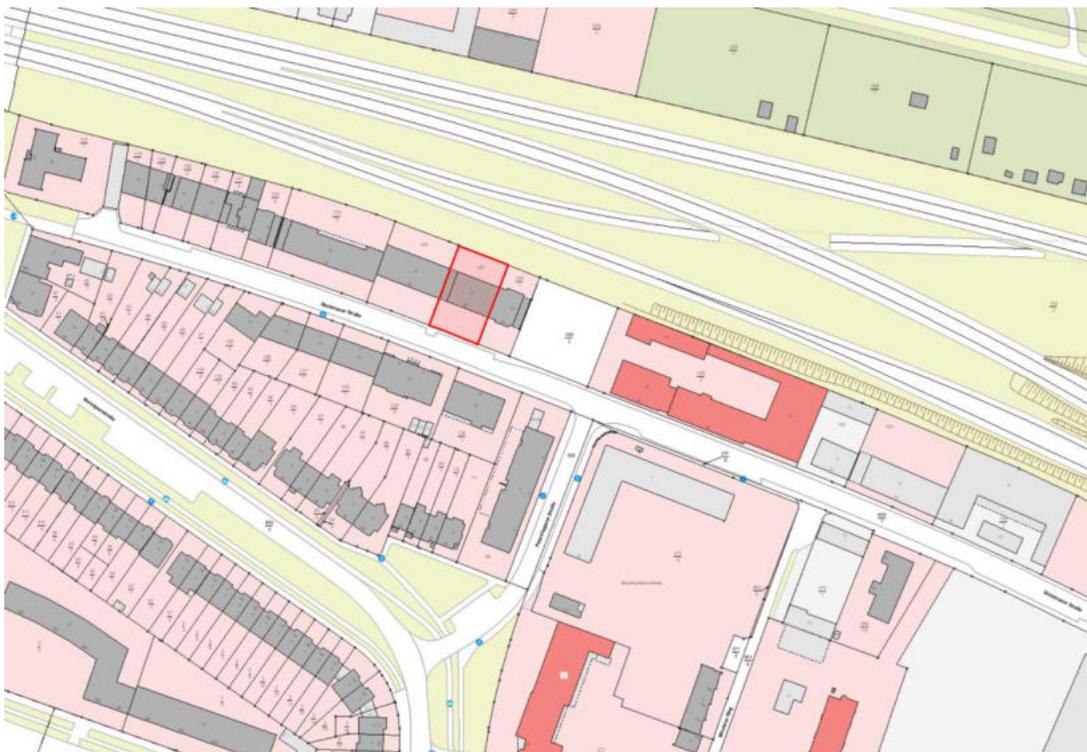
### Mögliche Modernisierungsmaßnahmen:

**Eventuell:** Grundmodernisierung

# IMMOBILIEN EXPOSÉ

28207 Bremen – Hastedt  
 Stolzenauer Straße 22

## Lagebeschreibung



Supermarkt	Ca. 700 m
Schule	Ca. 450 / 2.450 m
Kindergarten	Ca. 800 m
Hausärztliche Versorgung	Ca. 850 m
Bushaltestelle	Ca. 450 m
Autobahn	Ca. 4. 000 m
Bahnhof	Ca. 7.500 m
Erholungsgebiet	Ca. 1200 m

# IMMOBILIEN EXPOSÉ

28207 Bremen – Hastedt  
Stolzenauer Straße 22

## Zusammenfassung

Objektart	Eigentumswohnung in der 1. Etage
Adresse	Stolzenauer Straße 22, 28207 Bremen
Stadt-/Ortsteil/ Gemeinde	Hemelingen / Hastedt
<b>Kaufpreis</b>	<b>EUR 185.000,-</b>
Vermittlungshonorar	2,98 % inkl. MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis, fällig nach Beurkundung
Verfügbar	Sofort nach Absprache
Aktuelle Nutzung	Leerstand
<b>Baujahr</b>	<b>1970</b>
Bauweise	Massiv
Dachform	Satteldach
Hausgeldzahlung	EUR 360,- mtl. WP 2025
Anzahl der Etagen	4
Anzahl der Wohneinheiten	8 Wohneinheit
Keller	Keller, Trockenraum, Dachbodenabteil
Anzahl der Stellplätze	Keine
<b>Baujahr Heizung</b>	<b>2003</b>
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme, Energieverbrauch 107,4kWh/a
Heizungsart	Fernwärme, fossil

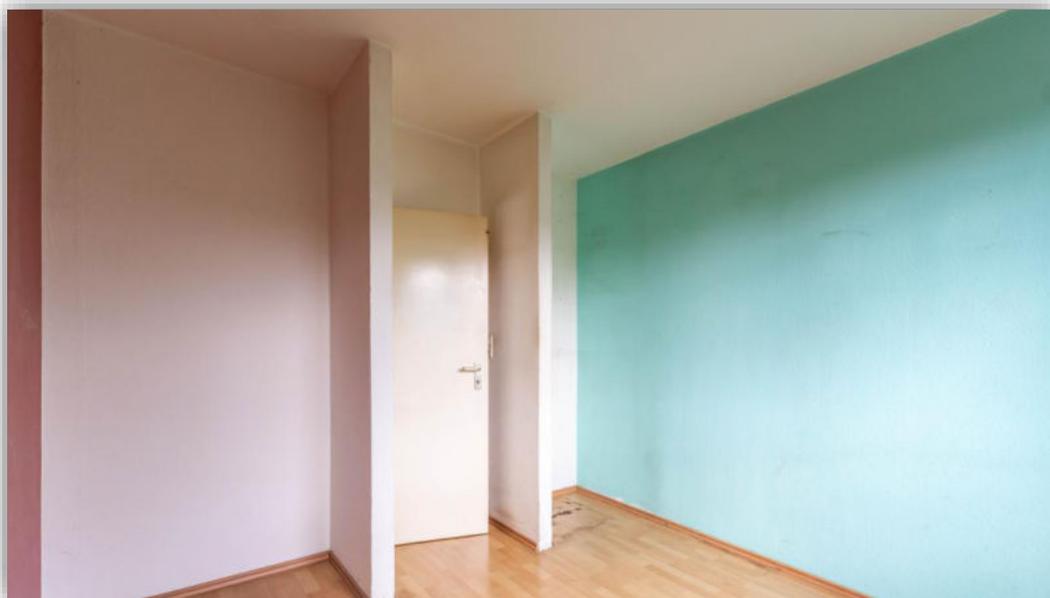
# IMMOBILIEN EXPOSÉ

28207 Bremen – Hastedt  
Stolzenauer Straße 22



# IMMOBILIEN EXPOSÉ

28207 Bremen – Hastedt  
Stolzenauer Straße 22



Inh.: WEILAND Immobilien Bremen  
Luxemburger Straße 10  
28259 Bremen

Tel.: 0421.985 39 364  
[office@weiland-immobilien-bremen.de](mailto:office@weiland-immobilien-bremen.de)  
[www.weiland-immobilien-bremen.de](http://www.weiland-immobilien-bremen.de)

# IMMOBILIEN EXPOSÉ

28207 Bremen – Hastedt  
Stolzenauer Straße 22



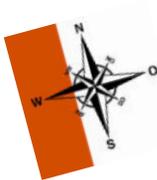
Inh.: WEILAND Immobilien Bremen  
Luxemburger Straße 10  
28259 Bremen

Tel.: 0421.985 39 364  
[office@weiland-immobilien-bremen.de](mailto:office@weiland-immobilien-bremen.de)  
[www.weiland-immobilien-bremen.de](http://www.weiland-immobilien-bremen.de)

# IMMOBILIEN EXPOSÉ

28207 Bremen – Hastedt  
Stolzenauer Straße 22

Aufteilung 1.  
Obergeschoss mit  
Einrichtungsbeispiel



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

Inh.: WEILAND Immobilien Bremen  
Luxemburger Straße 10  
28259 Bremen

Tel.: 0421.985 39 364  
[office@weiland-immobilien-bremen.de](mailto:office@weiland-immobilien-bremen.de)  
[www.weiland-immobilien-bremen.de](http://www.weiland-immobilien-bremen.de)

# IMMOBILIEN EXPOSÉ

28207 Bremen – Hastedt  
Stolzenauer Straße 22



## „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 Bremen, Luxemburger Straße 10, 28259 Bremen, Tel.: 0421 985 39 364, Email: [office@weiland-immobilien-bremen.de](mailto: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

Inh.: WEILAND Immobilien Bremen  
Luxemburger Straße 10  
28259 Bremen

Tel.: 0421.985 39 364  
[office@weiland-immobilien-bremen.de](mailto:office@weiland-immobilien-bremen.de)  
[www.weiland-immobilien-bremen.de](http://www.weiland-immobilien-bremen.de)

# IMMOBILIEN EXPOSÉ

28207 Bremen – Hastedt  
Stolzenauer Straße 22



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.