

# IMMOBILIEN EXPOSÉ

28259 Bremen – Huchting/Grolland  
Hadeler Strasse 21



Objekttyp	Einfamilienhaus mit Anbau
Zimmer	6 und Ausbaureserve im Dachgeschoß
Wohnfläche	ca. 152 m <sup>2</sup>
Grundstück	1.038 m <sup>2</sup> direkt am Ochtumdeich
Zustand:	technisch auf dem aktuellen Stand
Baujahr	1938 ( saniert 1982 )
Etagen	2 Geschosse zzgl. Dachgeschoss
Heizungsart	Wärmepumpe 2025
Maklerhonorar:	2,98 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis nach Beurkundung.
<b>Kaufpreis:</b>	<b>EUR 575.000,-</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

28259 Bremen – Huchting/Grolland  
Hadeler Strasse 21



**Wer ein Zuhause mit Ruhe, Charakter und einem spürbaren Mehr an Lebensqualität sucht, findet in dieser Immobilie ein besonders attraktives Angebot.**

Dieses charmante Einfamilienhaus in der Hadeler Straße in 28259 Bremen-Grolland überzeugt durch seine seltene Kombination aus naturnaher Lage, großzügigem Raumangebot und solider, wertiger Bauweise. Das Grundstück befindet sich am Ende einer ruhigen Sackgasse und grenzt direkt an den Ochtumdeich. Schon diese Lage verleiht der Immobilie einen außergewöhnlichen Wohnwert: wenig Verkehr, viel Privatsphäre, ein angenehmes Maß an Zurückgezogenheit und zugleich ein Umfeld, das Natur und Erholung unmittelbar erlebbar macht.

Das ca. 1.038 m<sup>2</sup> große Grundstück ist nach Süden ausgerichtet und bietet damit beste Voraussetzungen für helle Außenbereiche, sonnige Gartenstunden und eine besonders freundliche Atmosphäre. Der Garten präsentiert sich angenehm gewachsen und wird durch Obstbäume zusätzlich aufgewertet. Hier entsteht ein Außenbereich, der nicht nur Platz bietet, sondern auch ein Lebensgefühl vermittelt.

Das ursprünglich 1938 errichtete Wohnhaus wurde ab 1982 umfassend umgebaut, erweitert und in den Folgejahren kontinuierlich instand gehalten und modernisiert. Heute stehen **ca. 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit insgesamt 6 Zimmern zur Verfügung**. Das Haus verbindet klassische Architektur mit einem hohen Maß an Alltagstauglichkeit und bietet damit beste Voraussetzungen für Familien, Paare mit Platzbedarf oder auch für Käufer, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten. Die in der Eigentümerzusammenfassung dokumentierten Maßnahmen umfassen insbesondere den Umbau und die Erweiterung ab 1982 sowie weitere Modernisierungsschritte bis 2025.

Bereits der erste Eindruck überzeugt: Das klassische Walmdach und die Außenfassade aus 2-schaligem Mauerwerk mit rotem Ziegelklinker verleihen der Immobilie einen zeitlosen, norddeutsch geprägten Charakter. Das Haus wirkt solide, gepflegt und beständig.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger und wohnlicher Grundriss. Das Wohnzimmer mit Kamin schafft eine behagliche Atmosphäre und bildet das Herzstück des Hauses. Die große Diele sorgt für einen offenen Empfang. Die Küche mit aktueller Einbauküche geht in einen offenen Essbereich über und bildet damit einen kommunikativen Mittelpunkt für den Alltag und das Zusammensein mit Familie oder Gästen. Ein Duschbad sowie ein Hauswirtschaftsraum ergänzen diese Ebene auf sinnvolle Weise.

Im Obergeschoss stehen zwei Schlafzimmer, eine Ankleide und ein Büro zur Verfügung. Diese Aufteilung schafft Flexibilität für unterschiedliche Lebenssituationen. Das Wannenbad mit Fenster bietet angenehmen Komfort, während der große Balkon vor Schlafzimmer und Büro mit Blick in den Garten einen weiteren besonderen Wohnwert schafft.

# IMMOBILIEN EXPOSÉ

28259 Bremen – Huchting/Grolland  
Hadeler Strasse 21



## Fortsetzung

Auch im Bereich Energie und Zukunftsfähigkeit setzt die Immobilie ein starkes Zeichen: Im Jahr 2025 wurde die bisherige Gastherme durch **eine Wärmepumpe ersetzt**. Zusätzlich wurde im Wohnzimmer unter dem Parkett eine ca. 30 m<sup>2</sup> große Heizmatte verlegt, die perspektivisch über eine Photovoltaikanlage betrieben werden kann. Gerade für Käufer, die bereits heute auf eine moderne und zukunftsorientierte Haustechnik achten, ist dies ein überzeugender Vorteil. Die Wärmepumpe ist in der vorliegenden Zusammenfassung ausdrücklich dokumentiert.

Auch die Nebenflächen tragen zur Attraktivität des Angebots bei: Der Carport verfügt über einen direkten Gartenzugang. Hinzu kommt ein Anbau, der aktuell als Abstellfläche und Werkstatt genutzt wird. So bietet die Immobilie nicht nur Wohnraum, sondern auch praktische Ergänzungsflächen für Hobby, Lagerung und Handwerk.

Dieses Haus ist keine Immobilie von der Stange, sondern ein Zuhause mit eigenem Charakter, gewachsener Qualität und einer Lage, die in dieser Form nur selten verfügbar ist.

### Ausstattung:

ruhige Sackgassenendlage	Parkett und Granit im Erdgeschoss
direkte Lage am Ochtumdeich	Anbau als Werkstatt und Abstellfläche
Süd-Ausrichtung des Grundstücks	Garten mit Obstbäumen
2-schaliges Mauerwerk	Carport mit Gartenzugang
Außenfassade mit rotem Ziegelklinker	teilweise Vorbaurollläden
Wohnzimmer mit Kamin	Wärmepumpe seit 2025
große Diele	Laminat im Obergeschoss
Küche mit aktueller Einbauküche	Dacheindeckung 1980 -1982
offener Essbereich	ca. 30 m <sup>2</sup> Heizmatte unter dem Parkett im
Hauswirtschaftsraum	Wohnzimmer; perspektivisch nutzbar in
Duschbad im Erdgeschoss	Verbindung mit evtl. PV Anlage
Wannenbad mit Fenster im Obergeschoss	
großer Balkon mit Blick in den Garten	

# IMMOBILIEN EXPOSÉ

28259 Bremen – Huchting/Grolland  
Hadeler Strasse 21



## Lagebeschreibung

Die Hadeler Straße in Bremen-Grolland ist eine ruhige Sackgasse mit angenehm zurückgezogenem Wohncharakter. Das angebotene Grundstück liegt am Ende der Straße und grenzt direkt an den Ochtumdeich. Genau diese Lage verleiht der Immobilie ihren besonderen Reiz: naturnah, ruhig und mit viel Privatsphäre.

Gleichzeitig bietet der Standort eine gute Anbindung an die städtische Infrastruktur. So verbindet dieses Haus auf sehr attraktive Weise entspanntes Wohnen im Grünen mit den Vorteilen des Stadtlebens. Spaziergänge, Fahrradtouren und Erholung in der Natur beginnen hier praktisch direkt vor der Haustür.

## Fazit

Dieses charmante Einfamilienhaus direkt an der Ochtum gelegen überzeugt durch seine freundliche Ausstrahlung und die ruhige Lage in Bremen-Grolland.

Es eignet sich ideal für **Junge Familien** oder **Kapitalanleger**, die ein solides Haus in einer top attraktiven Wohnlage suchen und es mit eigenen Ideen noch individualisieren möchten.

# IMMOBILIEN EXPOSÉ

28259 Bremen – Huchting/Grolland  
Hadeler Strasse 21



## Raumaufteilung

### In dem Erdgeschoss befindet sich:

Wohnzimmer mit Zugang zum Garten

Küche mit Einbauküche und angrenzendem HWR

barrierefreies Duschbad mit Außentür

Großer Essbereich

Große Eingangsdiele

Windfang

### In dem Obergeschoss befinden sich:

Zwei helle Zimmer, das Schlafzimmer mit Loggiazugang

Büro mit Loggiazugang

Wannenbad mit Fenster

Ankleide

Offener Zugang zum Dachgeschoß

### Zusätzliche Räumlichkeiten:

Dachgeschoss: über Bodeneinzugstreppe

Zwei Räume, die eine unterschiedlich Nutzung ermöglichen

### Separater Anbau:

Abstellmöglichkeiten für allerlei Gerätschaften

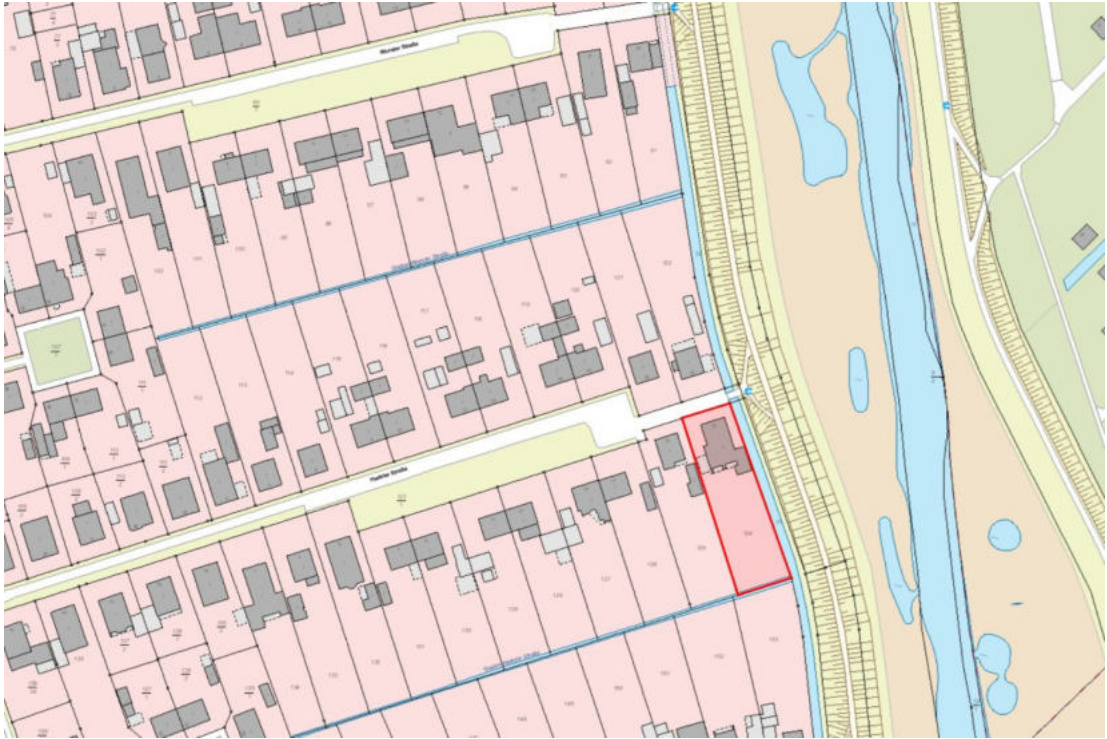
kleine Werkstatt

Großzügiges Carport

# IMMOBILIEN EXPOSÉ

28259 Bremen – Huchting/Grolland  
 Hadeler Strasse 21

## Lagebeschreibung



Supermarkt	Ca. 1500 m
Schule	Ca. 450 / 2.450 m
Kindergarten	Ca. 450 m
Hausärztliche Versorgung	Ca. 2050 m
Bushaltestelle	Ca. 650 m
Autobahn	Ca. 7.000 m
Bahnhof	Ca. 8.000 m
Erholungsgebiet	Ca. 20 m

# IMMOBILIEN EXPOSÉ

28259 Bremen – Huchting/Grolland  
Hadelers Strasse 21

## Zusammenfassung

Objektart	Freistehendes Einfamilienhaus
Adresse	Hadelers Straße 21, 28259 Bremen
Stadt-/Ortsteil/ Gemeinde	Huchting / Grolland
<b>Kaufpreis</b>	<b>EUR 575.000,-</b>
Vermittlungshonorar	2,98 % inkl. MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis, fällig nach Beurkundung
Verfügbar	Sofort nach Absprache
Aktuelle Nutzung	Leerstand
<b>Baujahr</b>	<b>1938; ab 1982 umgebaut</b>
Bauweise	Massiv
Dachform	Walmdach
Wohnfläche	Ca. 155,3 m <sup>2</sup>
Anzahl der Etagen	2
Grundstücksfläche	1.038 m <sup>2</sup>
Keller	Nicht unterkellert
Anzahl der Stellplätze	Garport auf dem Grundstück
<b>Baujahr Heizung</b>	<b>2025 ( Wärmepumpe)</b>
Wesentlicher Energieträger	Strom, Energiebedarf 124,1 kWh/a
Heizungsart	Luftwärmepumpe

# IMMOBILIEN EXPOSÉ

28259 Bremen – Huchting/Grolland  
Hadeler Strasse 21



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

28259 Bremen – Huchting/Grolland  
Hadeler Strasse 21



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

28259 Bremen – Huchting/Grolland  
Hadelers Strasse 21



# IMMOBILIEN EXPOSÉ

28259 Bremen – Huchting/Grolland  
Hadeler Strasse 21



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

28259 Bremen – Huchting/Grolland  
Hadelers Strasse 21



Inh.: WEILAND Immobilien Bremen  
Luxemburger Straße 10  
28259 Bremen

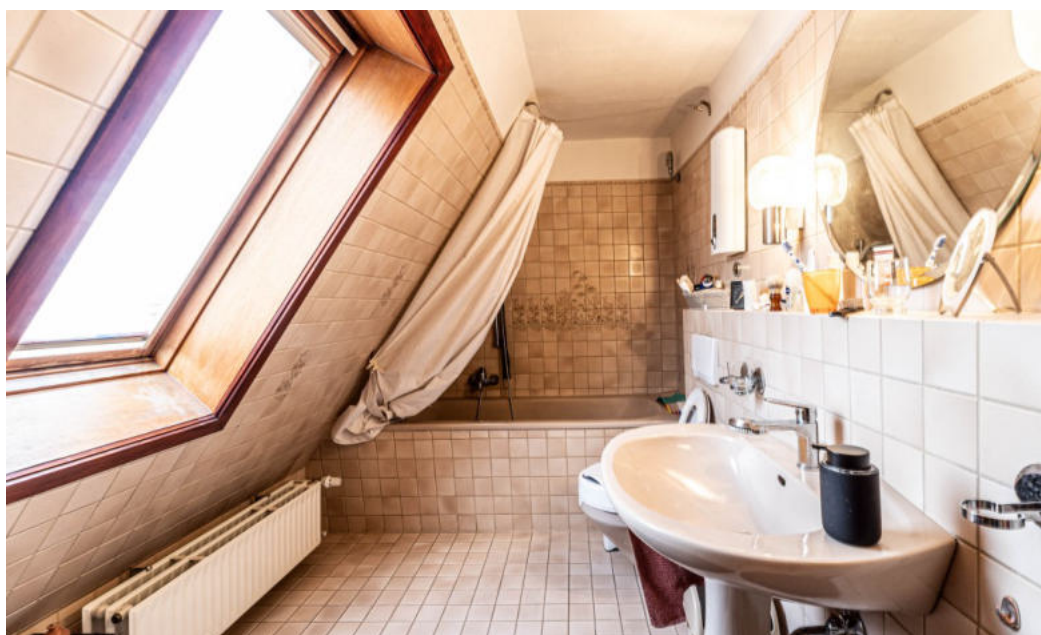
Tel.: 0421.985 39 364  
[office@weiland-immobilien-bremen.de](mailto:office@weiland-immobilien-bremen.de)  
[www.weiland-immobilien-bremen.de](http://www.weiland-immobilien-bremen.de)

# IMMOBILIEN EXPOSÉ

28259 Bremen – Huchting/Grolland  
Hadeler Strasse 21



Bad im EG



Bad im OG

# IMMOBILIEN EXPOSÉ

28259 Bremen – Huchting/Grolland  
Hadeler Strasse 21

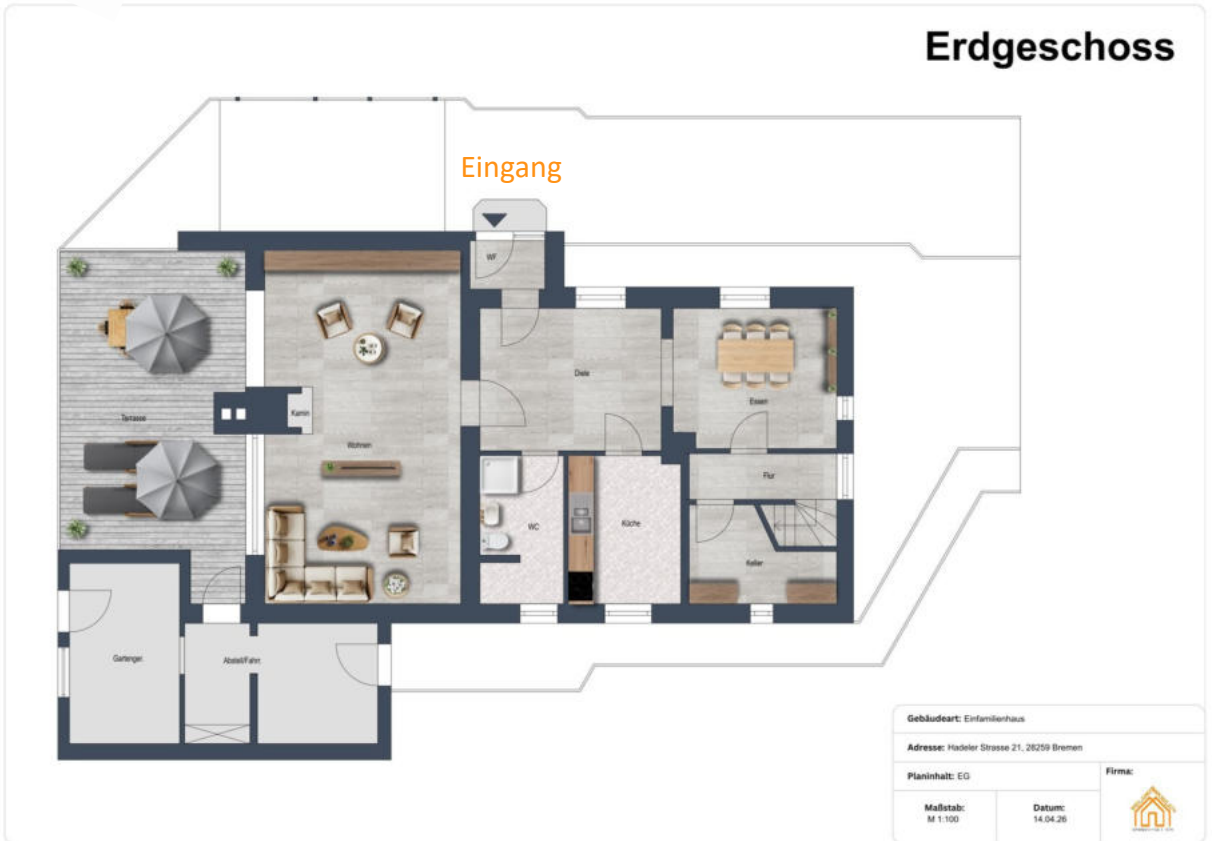


# IMMOBILIEN EXPOSÉ

28259 Bremen – Huchting/Grolland  
Hadelers Strasse 21



Aufteilung  
Erdgeschoss 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

28259 Bremen – Huchting/Grolland  
Hadeler Strasse 21

Aufteilung  
Obergeschoss mit  
Einrichtungsbeispiel



## Obergeschoss



Gebäudeart: Einfamilienhaus		
Adresse: Hadeler Strasse 21, 28259 Bremen		
Planinhalt: OG		Firma:
M Maßstab: M 1:100	Datum: 14.04.20	



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

28259 Bremen – Huchting/Grolland  
Hadeler Strasse 21



## „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

28259 Bremen – Huchting/Grolland  
Hadeler Strasse 21



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.