

IMMOBILIEN EXPOSÉ

28259 Bremen – Huchting
Schillighörn 9



Objekttyp	Etagenwohnung (leerstand)
Zimmer	3
Wohnfläche	ca. 102,1 m ²
Zustand:	gepflegt, Laminat, 2 Balkone
Baujahr	1964
Etage	3. Obergeschoss
Heizungsart	Öl Zentralheizung
Kaufpreis:	EUR 198.500,-
Hausgeld:	EUR 610,- mtl. lt. Wirtschaftsplan 2027
Maklerhonorar:	2,98 % vom Kaufpreis von beiden Vertragsparteien zahlbar nach Kaufvertragsbeurkundung

IMMOBILIEN EXPOSÉ

28259 Bremen – Huchting
Schillighörn 9



Beschreibung

Stellen Sie sich vor: ein sonniger Feierabend auf der eigenen Süd-/West-Terrasse, der Duft des gepflegten Gartens und die Gewissheit, ein Zuhause gefunden zu haben, das Ruhe und Komfort vereint. Genau das erwartet Sie in dieser charmanten 3-Zimmer-Wohnung in der Dordrechter Straße 40 im beliebten Bremer Stadtteil Huchting. Die ca. 66 m² große Wohnung liegt bequem erreichbar in der Hochparterre eines gepflegten, überschaubaren 8-Parteienhauses – ganz ohne lange Treppenwege. Das gemütliche Schlafzimmer verfügt über einen eigenen direkten Zugang zur Terrasse, das helle Wohnzimmer bietet großzügig Platz zum Wohnen und Essen, und ein drittes, gut belichtetes Zimmer lässt sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen. Ein zusätzlicher Abstellraum im Wohnungsinnen sorgt für praktischen Alltagsstauraum. Ein echtes Highlight ist der zur Wohnung gehörende Gartenbereich: Von einer blickdichten Hecke umrahmt, wird er zu Ihrer privaten grünen Oase – ideal für Sommerabende oder den Morgenkaffee im Freien. Das bereits modernisierte Bad verfügt über ein eigenes Fenster und eine aktuelle, barrierefreie Dusche. Die Küche ist als eigener, geschlossener Raum konzipiert – ideal für alle, die keine Kochgerüche im Wohnbereich möchten. Laminatboden, Rollläden und die vorhandene Einbauküche machen den Einzug unkompliziert, und gleich zwei zusätzliche Abstellflächen – Keller und Dachgeschoss – bieten reichlich Platz für Fahrräder oder Saisonware. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und kann direkt bezogen werden, ohne dass vor dem Einzug Renovierungsarbeiten anfallen. Ob als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung: Diese Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Grundrissaufteilung, den privaten Terrassenzugang und die sofortige Verfügbarkeit (Baujahr 1964, Endenergiebedarf 145,4 kWh/(m²·a)). Nutzen Sie die Chance auf ein Zuhause mit echtem Wohlfühlfaktor, eigenem Garten und viel Potenzial – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und einen persönlichen Besichtigungstermin!

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Inh.: WEILAND Immobilien Bremen
Luxemburger Straße 10
28259 Bremen

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

IMMOBILIEN EXPOSÉ

28259 Bremen – Huchting
Schillighörn 9



Beschreibung

Lage

Die Wohnung liegt in der Straße Schillighörn im Bremer Stadtteil Huchting (Ortsteil Mittelshuchting), im Bremer Süden nahe der Grenze zu Niedersachsen. Huchting gliedert sich in die vier Ortsteile Kirchhuchting, Mittelshuchting, Sodenmatt und Grolland und zählt zu den grüneren, familienfreundlichen Wohnlagen Bremens mit einer guten Mischung aus Infrastruktur und Naherholung vor der Haustür.

Für den täglichen Bedarf sorgt das nahegelegene Roland-Center mit rund 100 Geschäften, Fachmärkten, Dienstleistern und Gastronomie – eines der größten Einkaufszentren im Bremer Süden. Ergänzend gibt es in Huchting zwei Wochenmärkte sowie zahlreiche inhabergeführte Fachgeschäfte, Apotheken und Arztpraxen für die Nahversorgung im Alltag.

Auch an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen mangelt es nicht: Der Stadtteil verfügt über mehrere Kindertagesstätten sowie Schulen unterschiedlicher Schulformen.

Naherholung wird in Huchting großgeschrieben: Ein besonderer Pluspunkt der Wohnlage ist die unmittelbare Nähe zur Grünanlage „Blanker Hans" mit ihrem malerischen See – ein beliebtes Naherholungsgebiet direkt vor der Haustür für Spaziergänge, Radtouren oder eine Pause mit dem Kinderwagen. Ergänzend laden der Park links der Weser sowie der Sodenmattsee mit angrenzender Parkanlage zu weiteren Ausflügen ins Grüne ein – ideal für Familien und Naturliebhaber.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über die Straßenbahnlinien 1 und 8 die Huchting mit der Bremer Innenstadt und den umliegenden Stadtteilen verbinden. Die Straßenbahnlinie 1 wird derzeit weiter ausgebaut, was die Anbindung des Stadtteils künftig zusätzlich verbessern wird.

Die konkrete Mikrolage der Wohnung innerhalb Huchtings ist als gut einzustufen. Von der allgemeinen Wahrnehmung des Stadtteils, die teilweise von sozialen Herausforderungen geprägt ist, sollte die tatsächliche Wohnqualität vor Ort unabhängig betrachtet werden – die kurzen Wege, das grüne Umfeld und der überschaubare Charakter einzelner Quartiere werden von vielen Bewohnern geschätzt.

Inh.: WEILAND Immobilien Bremen
Luxemburger Straße 10
28259 Bremen

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

IMMOBILIEN EXPOSÉ

28259 Bremen – Huchting
Schillighörn 9



Ausstattung

3 Zimmer

Wohnfläche ca. 102,1 m²

3. Obergeschoss (oberste Etage)

Loggia mit 2 Zugängen

Bad mit Fenster und Badewanne

Separates Gäste-WC

Laminatfußboden in fast allen Räumen

Sehr großer Kellerraum

Tiefgaragenstellplatz (Stellplatz Nr. 9)

Waschküche im Haus mit separatem Trockenraum

Öl-Zentralheizung (Baujahr 2001)

Energieausweis: Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 99 kWh/(m²·a),

Energieträger Heizöl, Effizienzklasse C

Besonderheiten

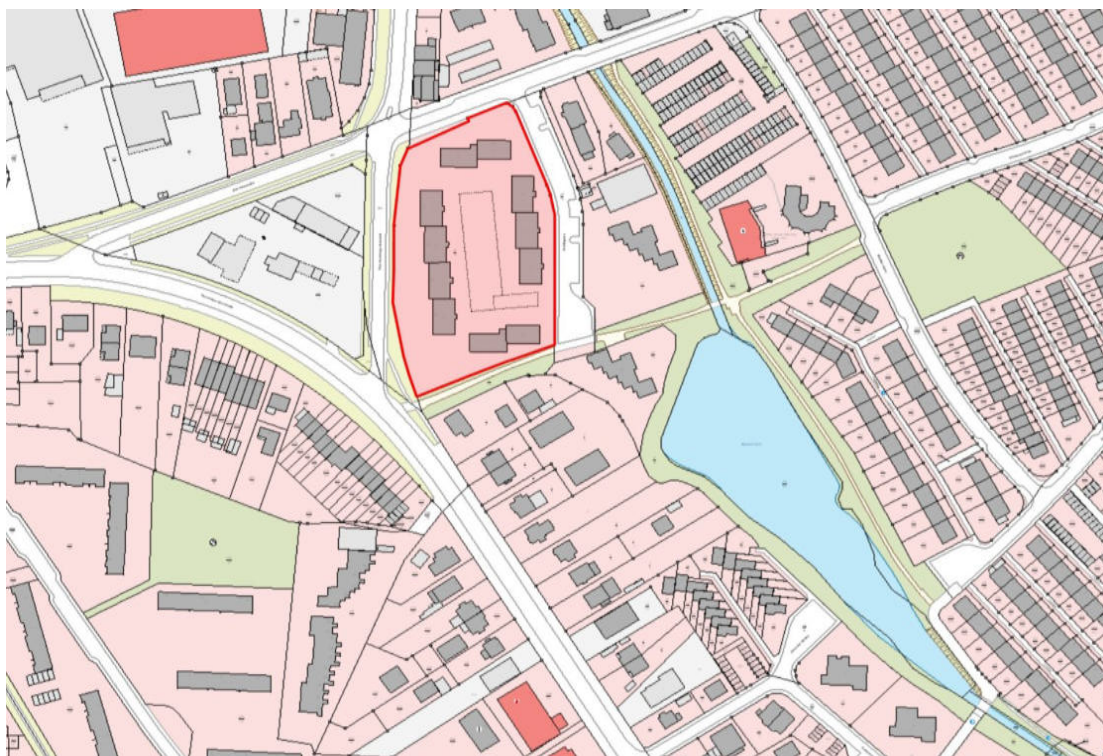
Ein wesentlicher Vorteil dieser Wohnung sind die großzügigen hellen Räume in Verbindung mit den zwei Balkonen.

Das hohe monatliche Hausgeld beträgt lt. Wirtschaftsplan 2027 derzeit 610,00 EUR. Davon entfallen ca. 279,00 EUR auf die Ansparung in die Instandhaltungsrücklage und der Rest u.a. auf die Betriebskosten.

IMMOBILIEN EXPOSÉ

28259 Bremen – Huchting
Schillighörn 9

Lagebeschreibung



Supermarkt	Ca. 500 m
Schule	Ca. 450 / 2.450 m
Kindergarten	Ca. 800 m
Hausärztliche Versorgung	Ca. 650 m
Bushaltestelle	Ca. 450 m
Autobahn	Ca. 4. 000 m
Bahnhof	Ca. 7.500 m
Erholungsgebiet	Ca. 800 m

Inh.: WEILAND Immobilien Bremen
Luxemburger Straße 10
28259 Bremen

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

IMMOBILIEN EXPOSÉ

28259 Bremen – Huchting
Schillighörn 9



Zusammenfassung

Objektart	3 Zi.-Eigentumswohnung mit TG-Stellplatz
Adresse	Schillighörn 9, 28259 Bremen
Stadt-/Ortsteil/ Gemeinde	Huchting / Mittelshuchting
Kaufpreis	EUR 198.500,-
Vermittlungshonorar	2,98 % inkl. Ust. vom Kaufpreis
Verfügbar	Sofort nach Absprache
Aktuelle Nutzung	Leerstand
Baujahr	1969
Bauweise	Massiv
Dachform	Flachdach
Hausgeldkosten	EUR 610,- mtl. lt. Wirtschaftsplan 2027
Anzahl der Etagen	3
Anzahl der Wohneinheiten	6 Wohneinheit
Keller	Großer Kellerraum
Anzahl der Stellplätze	1 x Tiefgaragenstellplatz
Baujahr Heizung	2001
Wesentlicher Energieträger	Heizöl, Endenergiebedarf 99 kWh/a
Heizungsart	Öl-Zentralheizung

Inh.: WEILAND Immobilien Bremen
Luxemburger Straße 10
28259 Bremen

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

IMMOBILIEN EXPOSÉ

28259 Bremen – Huchting
Schillighörn 9



Inh.: WEILAND Immobilien Bremen
Luxemburger Straße 10
28259 Bremen

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

IMMOBILIEN EXPOSÉ

28259 Bremen – Huchting
Schillighörn 9



Inh.: WEILAND Immobilien Bremen
Luxemburger Straße 10
28259 Bremen

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

IMMOBILIEN EXPOSÉ

28259 Bremen – Huchting
Schillighörn 9



Inh.: WEILAND Immobilien Bremen
Luxemburger Straße 10
28259 Bremen

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

IMMOBILIEN EXPOSÉ

28259 Bremen – Huchting
Schillighörn 9

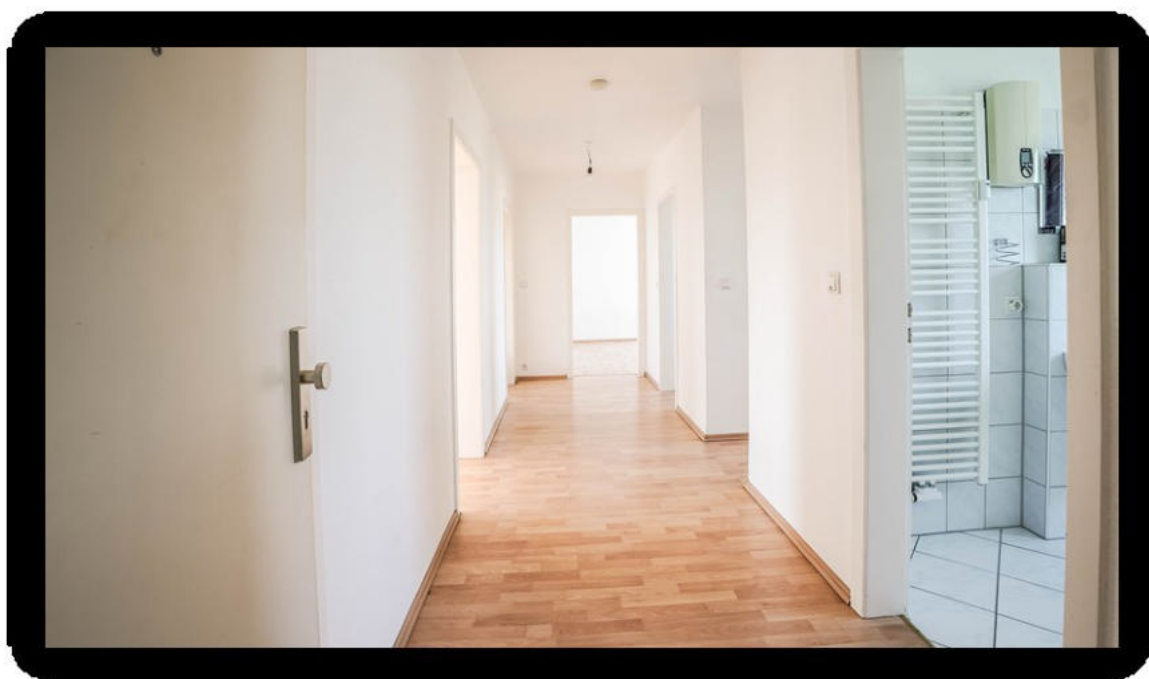


Inh.: WEILAND Immobilien Bremen
Luxemburger Straße 10
28259 Bremen

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

IMMOBILIEN EXPOSÉ

28259 Bremen – Huchting
Schillighörn 9

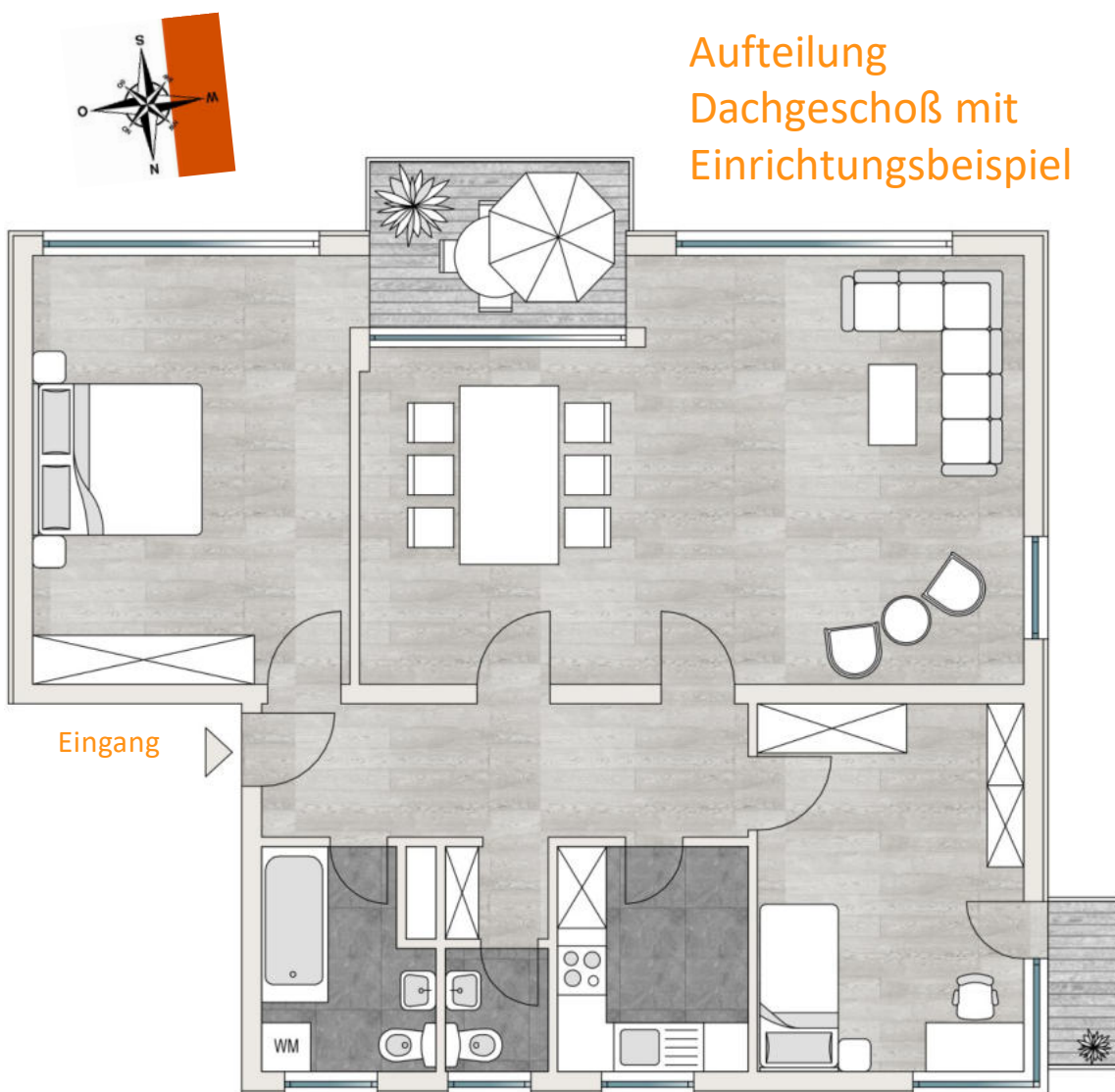


Inh.: WEILAND Immobilien Bremen
Luxemburger Straße 10
28259 Bremen

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

IMMOBILIEN EXPOSÉ

28259 Bremen – Huchting
Schillighörn 9



Aufteilung
Dachgeschoß 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
www.weiland-immobilien-bremen.de

IMMOBILIEN EXPOSÉ

28259 Bremen – Huchting
Schillighörn 9



„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, 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
www.weiland-immobilien-bremen.de

IMMOBILIEN EXPOSÉ

28259 Bremen – Huchting
Schillighörn 9



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.