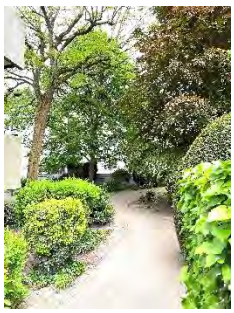
HANSE IMMOBILIEN SERVICES.

HANSE IMMO.

In Deutschland und Österreich zu Hause!

D-28209 BREMEN, PARKALLEE 117

IMMOBILIEN-ANGEBOT / OBJEKT-NUMMER: 1095-N1
Exposé mit Courtagevereinbarung und auf Grundlage unserer Geschäftsbedingungen



BREMEN-SCHWACHHAUSEN (BÜRGERPARK / WACHMANN-VIERTEL) ➔WOHNEN IM PARK
Großzügige, helle 4 Zimmer-Eigentumswohnung (ca. 112m²) mit Loggia-Balkon, Fahrstuhl und 2 TG Plätze, Keller. Ruhige Parklage mit besonderem Flair, Charme und stimmigem Ambiente.

Solide Bausubstanz und repräsentativer Charme gehen eine gelungene Symbiose ein mit dem alten Park-Baumbestand der Gesamtanlage und der zentralen Lage im Wachmann-Quartier mit der Nähe zum Bürgerpark.
Hervorragende Verkehrsanbindung und Infrastruktur: Einkaufen und Ärzte in unmittelbarer Nähe.

WOHN-/NUTZFLÄCHE: **ca. 112 m² WFL + 4 m² NFL**	116 m²
ANZAHL DER ZIMMER:	4
GRUNDSTÜCK: Großzügiges Parkgrundstück der Hausgemeinschaft	ca. 4.500 m²
KAUFPREIS WOHNUNG: EUR	EUR 469.000,00
Zzgl. optional 2 TG EINSTELLPLÄTZE	je EUR 12.500,00

Zzgl. nur 3,57% Maklercourtage für den Käufer inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer, fällig und zahlbar gemäß den Angaben in diesem Exposé und auf Grundlage unserer AGB.

➔**Objekt: 1095-N1**

BREMEN-SCHWACHHAUSEN
(BÜRGERPARK / WACHMANN-QUARTIER) – WOHNEN im PARK

Großzügige, helle 4 Zimmer-Eigentumswohnung (ca. 112m²) mit Loggia-Balkon, Fahrstuhl, 2 TG Plätze, Keller, auf ca. 4.500 m² großem Parkgrundstück der Eigentümergemeinschaft. Wohnen im eigenen Stadt-Park!

Ruhige, außergewöhnlich großzügige Parklage mit besonderem Flair, Charme und gediegenem Ambiente.

Solide Bausubstanz und repräsentativer Charme gehen eine gelungene Symbiose ein mit dem alten Park-Baumbestand der Gesamtanlage von ca. 4.500 m² und der zentralen Lage im Wachmann-Quartier sowie der Nähe zum Bürgerpark.

Hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung und Infrastruktur in unmittelbarer Nähe.

Die gepflegte Wohnanlage mit insgesamt 37 Wohneinheiten wurde 1982/1983 durch ein Bremer Bau-Unternehmen in Massivbauweise errichtet, alles befindet sich in solidem Objektzustand und bietet Raum für ein besonders Wohnerlebnis.

Eleganter, großzügiger Wohnkomfort und gepflegtes Ambiente in Bremen-Schwachhausen, Nähe Bürgerpark im Wachmannquartier.

Zum Objekt gehören:
a) Die Eigentumswohnung mit Balkon und ca. 112 m² Wohnfläche im 1. OG.
b) Fahrstuhl.
c) 1 Kellerraum.
d) Gemeinschaftsräume Fahrradkeller und Waschräume.
e) Parkähnliches, ca. 4.500 m² großes Grundstück der Eigentümergemeinschaft.
f) 2 TG Einstellplätze (Doppelparker), KP je EUR 12.500,- mit direktem Zugang/Fahrstuhl bis vor die Wohnungstür.

Ein überaus großzügiges Wohnzimmer von ca. 50 m² mit angrenzender Loggia und Original Parkett runden den harmonischen, eleganten Gesamteindruck ab.

Besonders hervorzuheben sind die wirklich gute, zentrale und trotzdem ruhige Lage, das parkähnliche ca. 4.500 m² große Gesamt-Grundstück, das stimmige Ambiente mit großer Loggia, 2 TG Plätze. Diese begehrte Wohnlage garantiert innenstadtnahes Wohnen ohne auf Grünanlagen und Ruhe verzichten zu müssen.

In wenigen Gehminuten ist fußläufig die Einkaufsmeile in der Wachmannstrasse und der angrenzende Bürgerpark zu erreichen sowie die Straßenbahnlinie 4 mit direkter City- und Bahnhofsanbindung. Außerdem sind viele Fachärzte und das Krankenhaus „St. Josep Stift“ in direkter fußläufiger Erreichbarkeit, sowie mehrere Grundschulen und 2 Gymnasien.

Bei diesem Objekt ist es vor allem die Kombination aus zentraler, ruhiger Park-Gartenlage, räumlicher Großzügigkeit, gutem Zustand, Fahrstuhl, großer Balkon-Loggia, 2 TG Plätze und die vollständige Infrastruktur, die das Wohnen hier so attraktiv und einmalig macht.

➔Kaufpreis:

Der Kaufpreis für die Eigentumswohnung beträgt:
➔EUR 469.000 für die Wohnung, zuzüglich
➔2 TG Einstellplätze, je nur EUR 12.500,-/ = EUR 25.000,-

und versteht sich im Wesentlichen als FEST-PREIS, zuzüglich aller Kaufnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtsgebühren und zuzüglich einer **Käufer-Provision in Höhe von 3,57%** auf den Kaufpreis einschließlich 19% Mehrwertsteuer, fällig und verdient mit notariellem Kaufabschluss und auf Grundlage dieses Exposé und unserer AGB, die jederzeit auf unserer Homepage unter www.hanseimo.de einsehbar sind.

➔Lage/Grundstück/Objekt- und Verkäufer-Adresse:

Bremen-Schwachhausen Bürgerpark/Wachmannquartier steht als Garant für eine besondere Lebensform: Hochwertige Nachbarbebauungen, alter Baumbestand, eine zentrale Lage im Bereich Wachmannstraße, die vollständige Infrastruktur mit fußläufigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Krankenhaus, Straßenbahnhaltestelle in nur 2 Minuten fußläufig und Bahnhof/City in weiteren 3-5 Minuten erreichbar und die Nähe zum Bürgerpark prägen dieses besondere Viertel. **Es ist zweifelsfrei DIE bevorzugte Wohnlage von Bremen für alle, die den besonderen Charme hier zu schätzen wissen.**

Unter Lebensqualität versteht jeder etwas anderes, **aber das Wohlfühlen im privaten Bereich und im Wohnungsumfeld gehört sicher dazu**. Ein solches Umfeld bietet zweifelsfrei das Wachmannquartier und die angebotene Eigentumswohnung in der großzügigen Parklage. Dazu gehört auch die Innenstadtnahe Lage mit kurzer Erreichbarkeit des Bahnhofs, die sehr gute Verkehrsanbindung mit Bahn, PKW, Fahrrad und die **fußläufige, kurze Erreichbarkeit** des Bürgerparks einschließlich dem Einkaufserlebnis in der Wachmannstraße und den umliegenden Ärzten und Kliniken.

➔Aufteilung:

Gemäß beigefügtem Grundriss:
- Hauseingang EG, Gartenseite.
- Diele 1. OG, ca. 10 m²
- Wohnen ca. 46 m² + Loggia ca. 12,98 m² (6,49 m²).
- Küche ca. 8,09 m² (auch Öffnung zum Wohnzimmer möglich unter Verzicht auf das 4. Zimmer.
- Gäste WC ca. 1.3 m²
- Badezimmer ca. 6 m²
- Schlafzimmer ca. 16,19 m²
- Gäste-/Kinderzimmer ca. 10,5 m².
- Zimmer ca. 8 m² (ggf. auch nutzbar für Vergrößerung der Küche).

➔Ausstattungen:

-Massivbau der Wohnanlage aus 1982/1983
-Neue Heizungsanlage Gas aus Baujahr 2021/2022
-Fahrstuhl
-Geräumige Loggia/Balkon mit großflächigem Schiebelement, Boden gefliest.
-Holzfenster
-Holzinnentüren
-Modernisiertes, großzügiges Badezimmer
-Original Parkettböden und Fliesen
-Gäste WC
-1 Kellerraum
-Gemeinschaftswaschraum mit Waschmaschine und Trockner

-2 TG Einstellplätze mit Hubbühnen (Doppelparker) und direktem Zugang/Fahrstuhl bis zur Wohnungstür.
-Großes ca. 4.500 m² parkähnlich angelegtes Gemeinschaftsgrundstück.

➔Energieausweis/Energieträger:

Gemäß Verkäufer-Angaben weist der Energieausweis einen Endenergiebedarf von 138kWh (m² a) aus.
Den Original Energieausweis legt ihnen der Verkäufer bei der ersten Besichtigung vor, auf Anforderung erhalten sie diesen auch gerne schon vorab in Kopie zur Einsichtnahme.

Daten des Energieausweises im Überblick:
-Baujahr des Gebäudes:1983 / 2002 / 2022
-Art des Energieausweises: Bedarfsausweis.
-Endenergiebedarf: 138 kWh (m²a).
-Wesentlicher Energieträger des Gebäudes: Gas
-Effizienzklasse des Gebäudes: E

Vergleichswerte Endenergiebedarf:

0-50	= GRÜN = PASSIVHAUS.
50-100	= GRÜN/GELB = MFH und EFH NEUBAU.
100-200	= GELB = EFH energetisch GUT MODERNISIERT.
220-300	= GELB = DURCHSCHNITT WOHNGEBÄUDE.
300-350	= GELB/ROT = MFH energ. NICHT wesentlich modernisiert.
350-400++	= ROT = EFH energetisch NICHT wesentlich modernisiert.

Muster Energieausweis/Ausschnitt

➔Lieferung:

Nach individueller Vereinbarung.

➔Makler-Courtage:

Die Provision für den Käufer bei diesem Objekt beträgt 3,57% vom Gesamtkaufpreis inklusive gesetzliche Mehrwertsteuer. Gemäß § 656c bzw. 656 d sind KÄUFER und VERKÄUFER zur Zahlung der Provision in gleicher Höhe verpflichtet, so dass von der Gesamtprovision die HÄLFTIGE TEILUNG zwischen KÄUFER und VERKÄUFER erfolgt.

➔Allgemeines:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Eine Haftung für angebliche Falschberatung ist ebenfalls ausdrücklich ausgeschlossen, es sei denn, dass wir grob fahrlässig gehandelt haben. Die Grunderwerbssteuer, Notar- und alle sonstigen Grunderwerbskosten sind vom Käufer zu tragen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Es gelten unsere Geschäftsbedingungen, die entweder beigefügt sind oder auf Verlangen jederzeit ausgehändigt werden.

➔Geschäftsbedingungen:

Die Angebotserteilung erfolgt auf Grundlage unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB), die sie jederzeit bei uns anfordern, oder im Internet unter www.hanseimo.de einsehen können. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass der Maklervertrag durch schriftliche Vereinbarung oder durch Inanspruchnahme unserer Tätigkeit auf der Basis dieses Exposé oder des Online-Exposé und seinen Bedingungen zustande kommt. Mit Annahme unseres Angebotes erkennen sie diese Geschäftsbedingungen ausdrücklich an.

➔Anmerkungen:

Die angegebenen Wohn- und Nutzflächen sind nicht unbedingt nach DIN Berechnung, sondern können auch nach den lichten, raumbegrenzten Wohnflächen bzw. Abseiten oder als reine Grundflächen gemessen und nicht durch Dachschrägen und dergleichen gemindert sein. Verbindlich sind nur die im notariellen Kaufvertrag genannten und in von uns genehmigten Bauzeichnungen bezeichneten Maße und Angaben.

➔Informationen:

Weitere Informationen und Besichtigungstermine erhalten Sie über uns:

HANSE IMMO.

HANSE IMMOBILIEN SERVICES

In Deutschland und Dolomitenregion Lienz/Österreich zu Hause !

Roland J. Jörgens
Inhaber
Telefon Büro: +49421-36 77 222
Telefon Mobil: +49171-522 73 07
Mail: roland@hanseimo.de

HANSE IMMOBILIEN SERVICES
PARKALLEE 117, D-28209 BREMEN
WWW.HANSEIMO.DE

➔Bewertung:

In dieser großzügigen Eigentums-Wohnung auf ca. 4.500 m² großem, parkähnlichen Eigentümergrundstück ist außergewöhnlicher Wohngenuss möglich, das Objekt bietet eine Symbiose aus zeitloser Klassik mit unaufdringlicher Eleganz und überzeugt durch die besondere Lage.

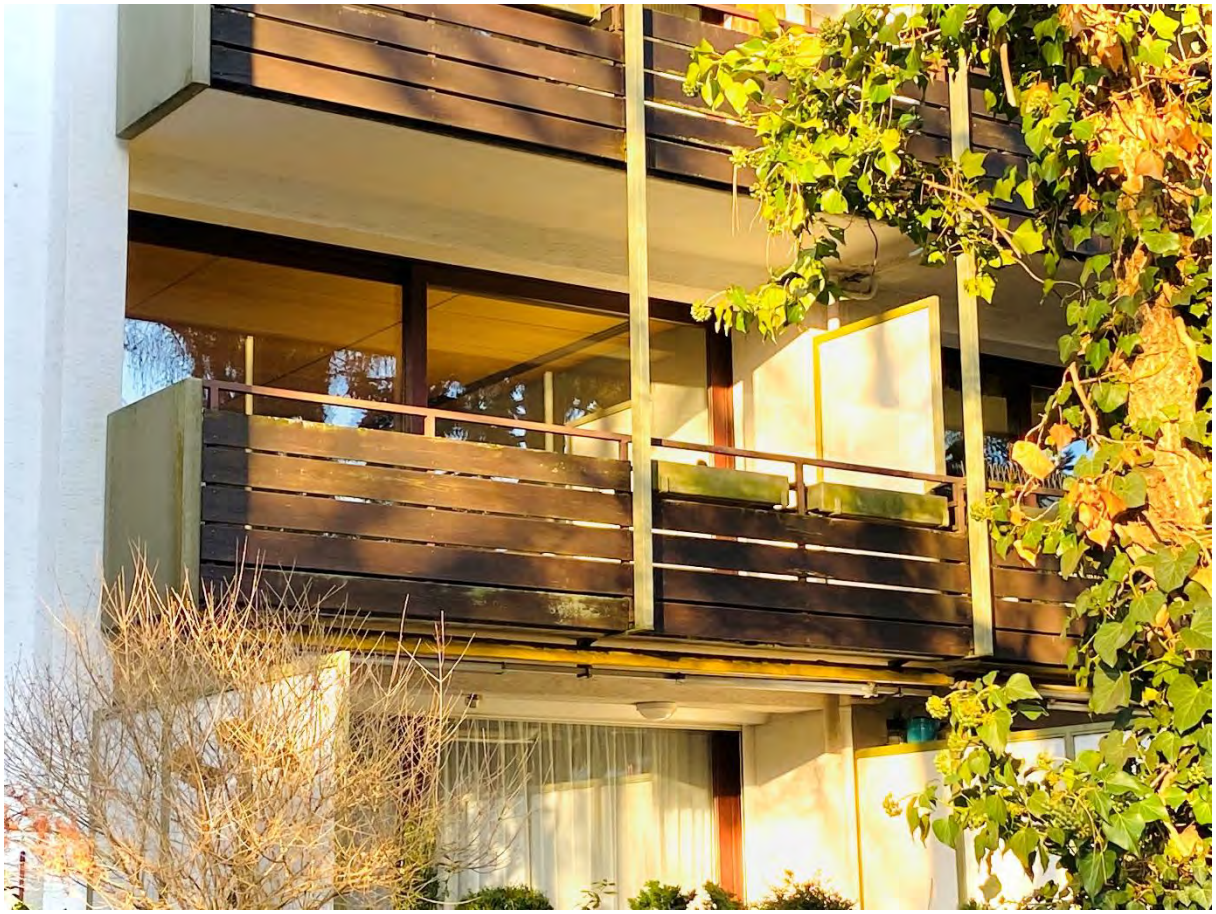
Vereinbaren Sie Ihren individuellen Besichtigungstermin, es lohnt sich!

Fußläufige Zuwegung in die Parklage

Fußläufige Zuwegung in die Wohnanlage

Gesamtansicht Wohnhaus in Parklage

LOGGIA BALKON

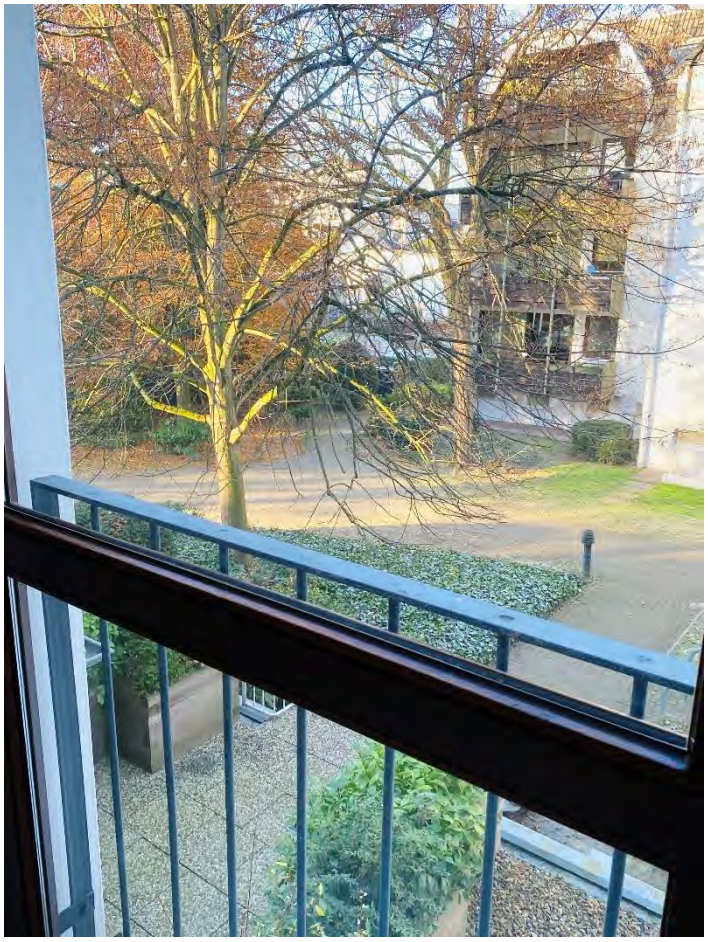


Großzügiges Wohnen mit Schiebelement zur Balkon-Loggia

Wahlweise 4. Zimmer oder Vergrößerung der Küche zur offenen Wohnküche

Flur 2 zum Schlafzimmer, Badezimmer, Gäste Bad, 2 Zimmer

Schlafzimmer mit großem bodentiefen Fenster



Teilweise bodentiefe Fenster mit französischem Balkon

Badezimmer

Gäste WC

Treppenhaus mit Fahrstuhl

Eingang Haustür vom Park

Tiefgarage mit direktem Zugang/Fahrstuhl bis vor die Wohnungstür

2 TG Plätze

TG Zufahrt

Fußweg in die Parklage

Häuser der Umgebung