

# EXPOSÉ

Top-gepflegtes 2-Familienhaus in  
ruhiger Nachbarschaft in 28197 Bremen

**Kaufpreis: 349.900 €**



Das Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1924 befindet sich in Bremen-Woltmershausen und wurde in den letzten Jahren umfangreich modernisiert. Die Immobilie erstreckt sich über vier Geschosse und verfügt über zwei Wohneinheiten. Die erste Einheit umfasst das Erdgeschoss und das Souterrain, während sich die zweite, aktuell vermietete Einheit über das Obergeschoss und das Dachgeschoss erstreckt und über zwei Balkone verfügt. Separate Gas-, Wasser- und Stromanschlüsse ermöglichen eine klare Trennung der beiden Wohneinheiten.



## Objektbeschreibung:

Dieses charmante Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1924 verbindet den klassischen Altbaucharme mit umfangreichen Modernisierungen der vergangenen Jahre.

Die Immobilie erstreckt sich über vier Geschosse und verfügt über zwei klar voneinander getrennte Wohneinheiten – ideal für Eigennutzer mit Vermietungsoption oder Kapitalanleger.

Die erste Wohneinheit umfasst das Erdgeschoss sowie das Souterrain und überzeugt durch eine großzügige und durchdachte Raumaufteilung.

Im Erdgeschoss bilden das helle Wohnzimmer und der angrenzende Essbereich das Herzstück der Wohnung.

Ergänzt wird diese Ebene durch eine moderne Einbauküche aus dem Jahr 2022 sowie ein modernisiertes Gäste-WC.

Über eine stilvolle Echtholztreppe gelangt man in das Souterrain, wo sich ein modernisiertes Badezimmer mit bodentiefer Dusche, zwei weitere Zimmer sowie ein praktischer Abstellraum befinden.

Die zweite Wohneinheit erstreckt sich über das Obergeschoss und das Dachgeschoss und ist derzeit vermietet.

Die Jahresnettokaltmiete beträgt 11.400 EUR. Die Wohnung verfügt über fünf Zimmer, eine durchdachte Raumaufteilung sowie zwei Balkone und bietet damit einen hohen Wohnkomfort.

Auch hier wurde das Badezimmer bereits modernisiert.

Besonders hervorzuheben ist die klare Trennung der beiden Wohneinheiten durch separate Gas-, Wasser- und Stromanschlüsse, wodurch eine flexible Nutzung und einfache Abrechnung möglich ist.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als vielseitiges Zweifamilienhaus mit modernisierten Ausstattungsmerkmalen und attraktiven Nutzungsmöglichkeiten für Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanleger.



## Objektdaten:

• Gesamtwohnfläche	<b>185,11m<sup>2</sup></b>
• Wohnfläche Wohneinheit 1	<b>92,4m<sup>2</sup></b>
• Wohnfläche Wohneinheit 2	<b>92,71m<sup>2</sup></b>
• Grundstücksfläche	<b>ca. 165m<sup>2</sup></b>
• Baujahr	<b>1924</b>
• Modernisierungs-/Sanierungsjahr	<b>2025</b>
• Derzeitige Nutzung	<b>teilweise vermietet/bezugsfrei</b>
• Gesamte Zimmeranzahl	<b>8 Zimmer</b>
• Zimmeranzahl Wohneinheit 1	<b>3 Zimmer</b>
• Zimmeranzahl Wohneinheit 2	<b>5 Zimmer</b>
• Zustand	<b>gepflegt</b>
• Ausstattungsbeschreibung	<b>gut/marktüblich</b>
• Fenstertyp	<b>Kunststofffenster</b>
• Heizung	<b>Zentralheizung</b>
• Energieeffizienzklasse	<b>Energieausweis in Erst.</b>
• Status Wohneinheit 1	<b>bezugsfrei/neu vermietbar</b>
• Status Wohneinheit 2	<b>unbefristet vermietet</b>
• Jahreskaltmieteinnahme	<b>11.400EUR pro Jahr</b>
• Verfügbar ab	<b>sofort</b>
• Käuferprovision	<b>3,57% inkl. MwSt.</b>





## Modernisierungsbeschreibung:

- Fenster in fast vollständig aus 2022 (Kunststoff)
- Erdgeschoss + Souterrain haben 2022 elektrische Rolläden erhalten
- Heizung Erdgeschoss + Souterrain 2022
- Heizung Obergeschoss + Dachgeschoss 2008
- Elektrik vollständig 2022 inkl. FI-Schalter
- Badezimmer Erdgeschoss und Souterrain 2023
- Badezimmer Dachgeschoss 2020
- Dämmung der Souterrainwände 2025
- Bödenbeläge 2003
- Dacherneuerung 2005
- Außenanlagen (Fliesen im Eingangsbereich und im 2. Eingang zum Souterrain 2024 neu verlegt)
- Einbauküche Erdgeschoss aus 2022



## Lage:

Die Immobilie befindet sich in der Huchtinger Straße im Bremer Stadtteil Woltmershausen, einer gewachsenen und beliebten Wohnlage südlich der Bremer Innenstadt.

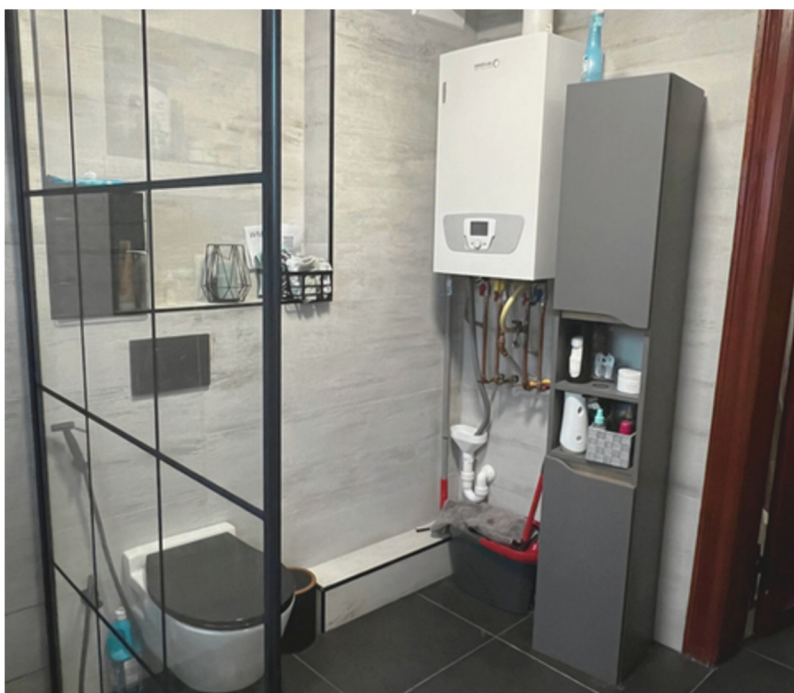
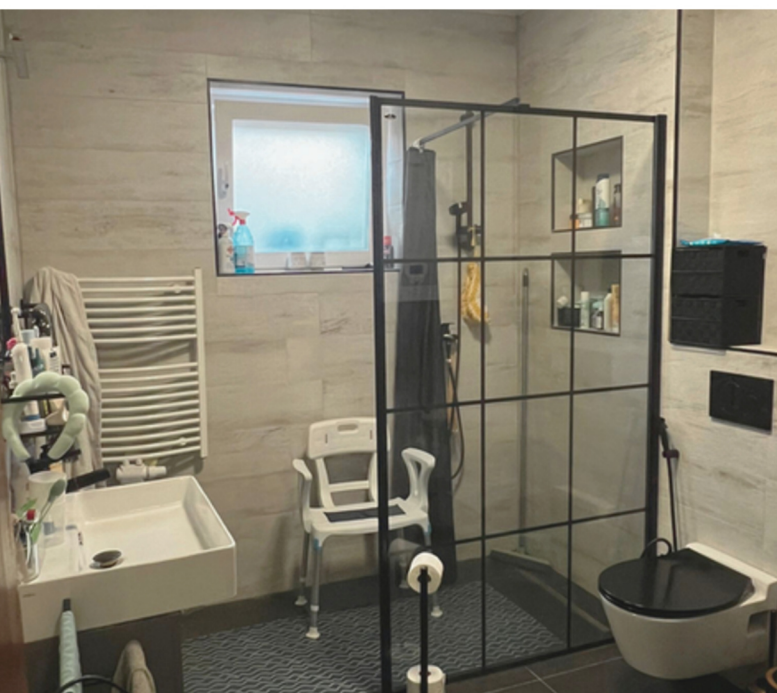
Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Schulen und Ärzte sind im Stadtteil vorhanden und sorgen für eine hohe Wohnqualität.

Die Bremer Innenstadt ist sowohl mit dem Fahrrad als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreichbar, mehrere Bus- und Straßenbahnverbindungen gewährleisten eine gute Anbindung an das Stadtzentrum sowie an weitere Stadtteile.

Auch die Autobahn A281 ist nur wenige Fahrminuten entfernt und sorgt für eine gute Anbindung an den Flughafen, die Überseestadt und das Bremer Umland.

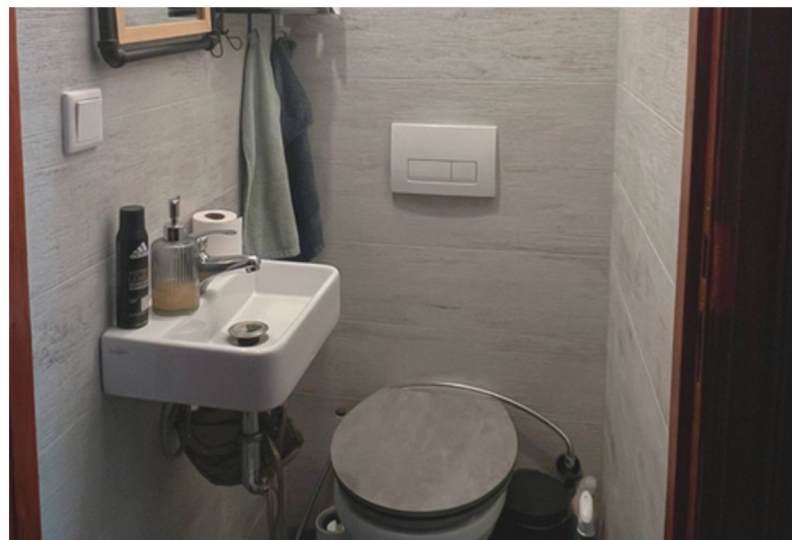
Die Nähe zur Weser sowie verschiedene Grünflächen bieten zudem attraktive Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

## Innenansicht Wohneinheit 1 (Souterrain)



HypoKompass  
Yasin Uca  
hypokompass.de  
Vahrer Straße 228, 28329 Bremen

## Innenansicht Wohneinheit 1 (Erdgeschoss)



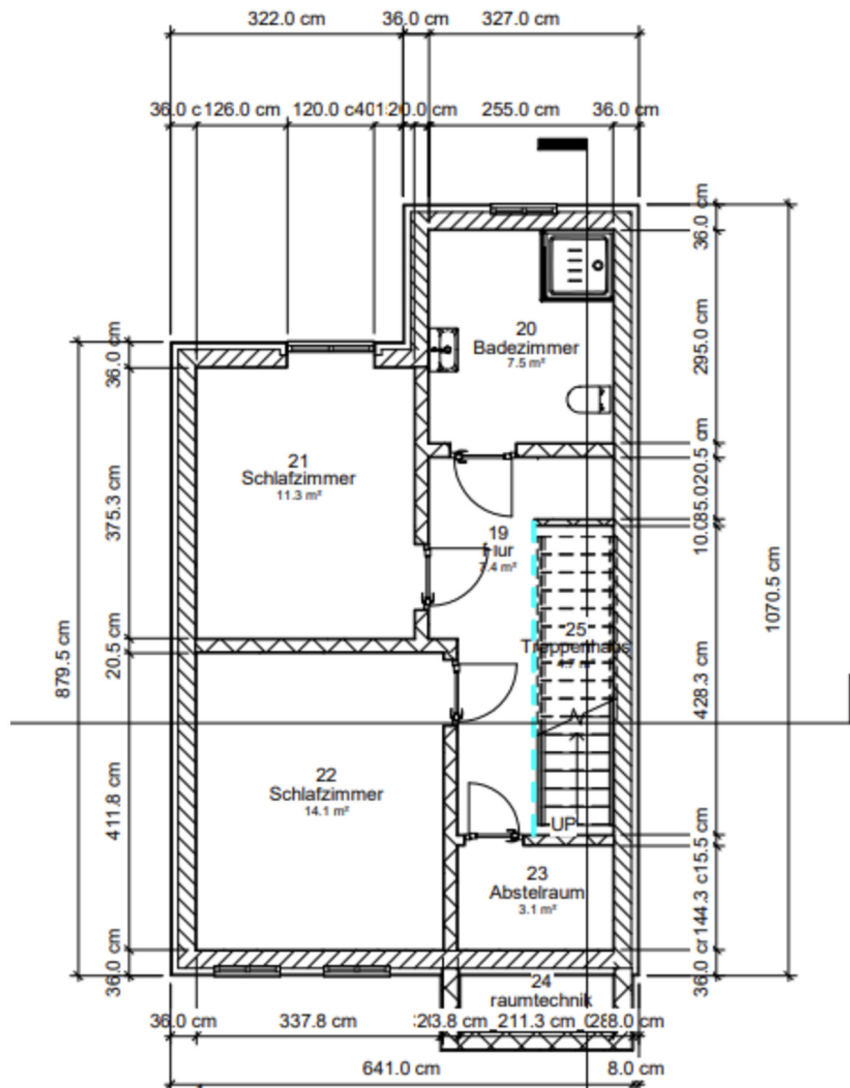
## Innenansicht Wohneinheit 2 (Obergeschoss)



## Innenansicht Wohneinheit 2 (Dachgeschoss)

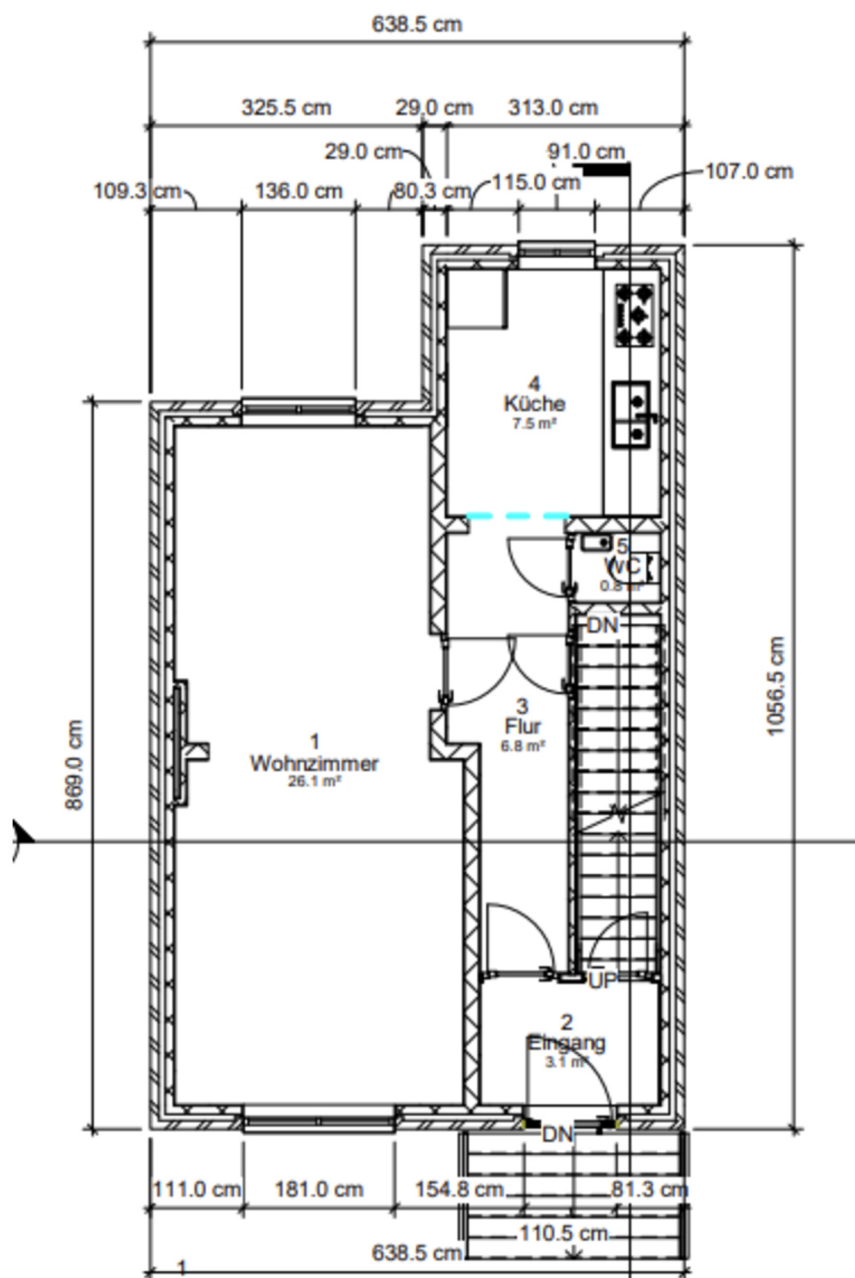


# Grundrisse

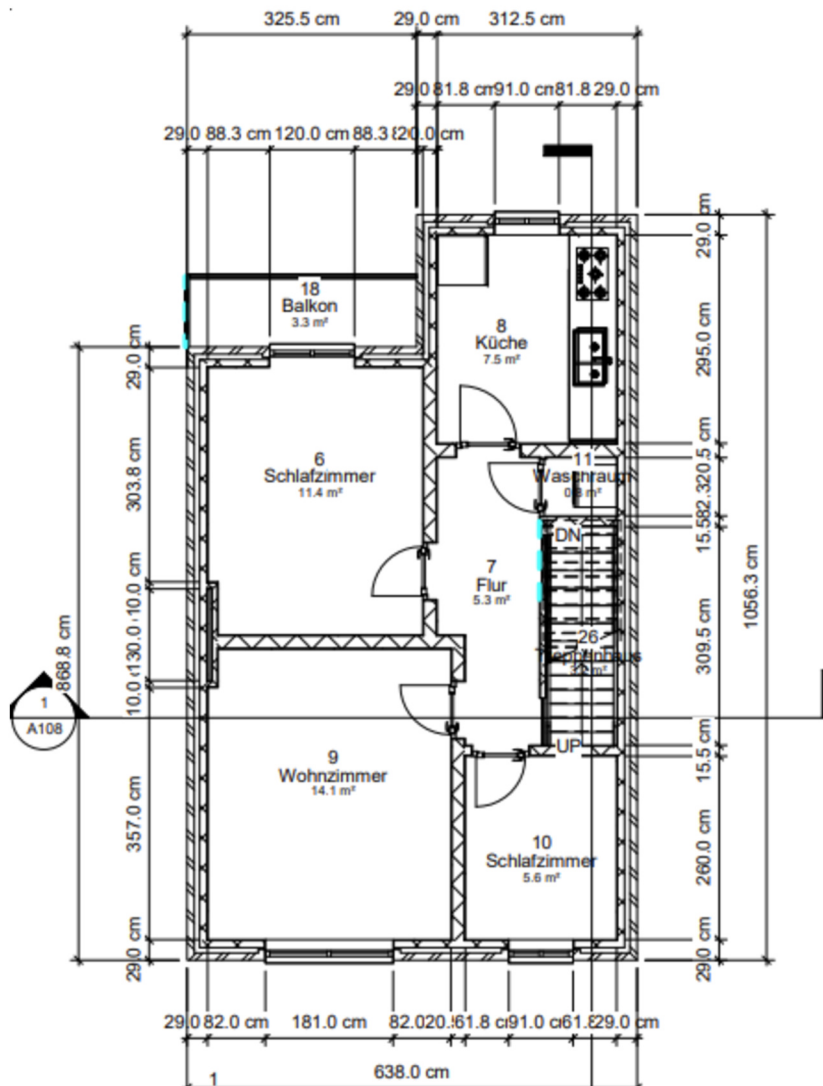


## Souterrain

# Grundrisse

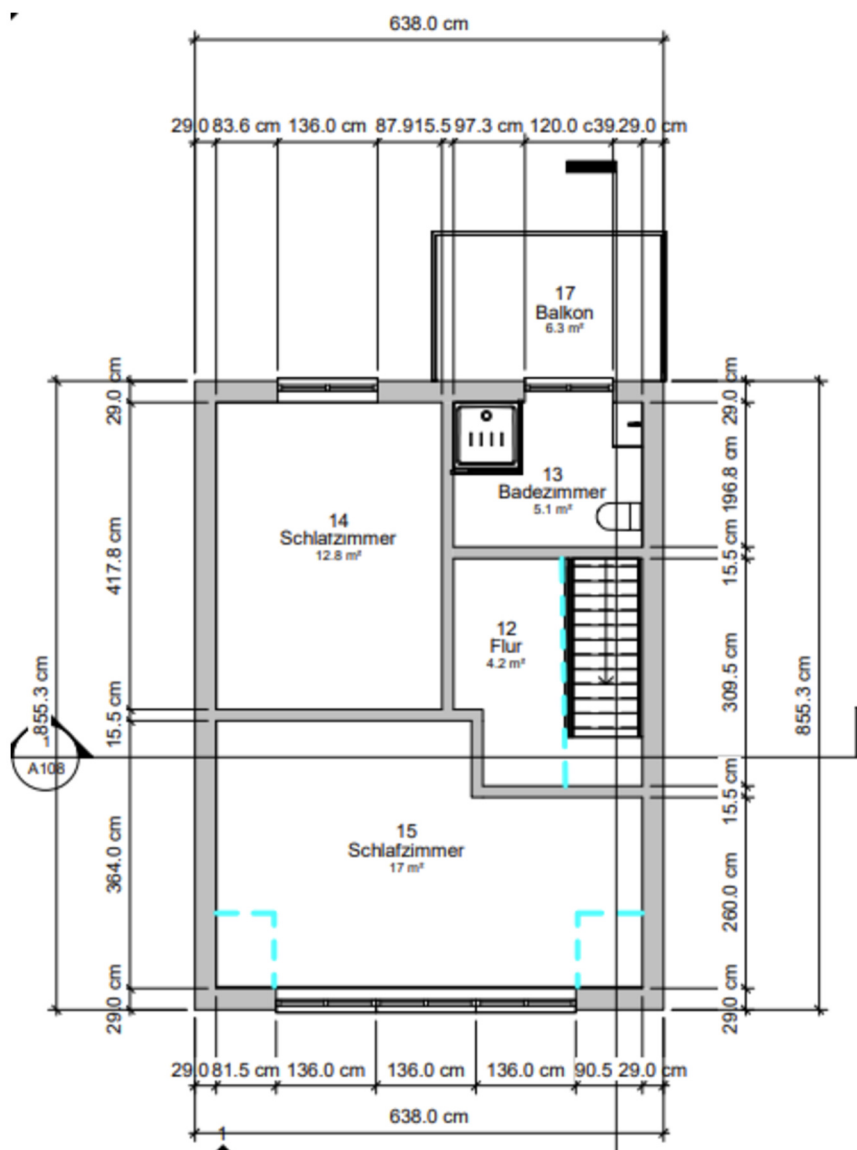


## Erdgeschoss



## Obergeschoss

# Grundrisse



## Dachgeschoss

## Kontakt

- Ansprechpartner
- Telefonnummer
- Mail

**Yasin Uca**

**+49174 1545251**

**[yasin.uca@hypokompass.de](mailto:yasin.uca@hypokompass.de)**

- Besichtigungen sind nach Absprache möglich
- Weitere Objektunterlagen gibt es auf Nachfrage

