



**KENSINGTON**<sup>®</sup>  
Finest Properties International

## Zentral gelegen - mit altem Charme



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBR_750	<b>Datum:</b>	16.09.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1868
<b>Ort:</b>	28203 Bremen / Mitte	<b>Wohnfläche:</b>	133,42 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	9,88 m <sup>2</sup>	<b>Etage:</b>	1
<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	529.000,00 €	<b>Hausgeld:</b>	300,00 €
<b>Provision:</b>	3,57% Käufer-Provision (inkl. 19 % ges. MwSt.)		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2033-08-18
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1868
<b>Wertklasse:</b>	E	<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Endenergiebedarf:</b>	157.00 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Finest Properties Immobilien GmbH	<b>Name:</b>	Paulina Mikolajczuk
<b>Straße:</b>	Dobbenweg 11	<b>Ort:</b>	28203 Bremen
<b>Telefon:</b>	+49 170 6804669	<b>Faxnummer:</b>	0421 22 33 64 11
<b>E-Mail:</b>	paulina.mikolajczuk@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

<b>Autobahn A:</b>	3 km	<b>ÖPNV-Haltestelle in :</b>	1 km
<b>Fernbahnhof in :</b>	1 km	<b>Flughafen in :</b>	4 km

## Objektbeschreibung:

---

Auf über 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit fast 4 Meter hohen stuckverzierten Decken kann man sich doch wohlfühlen.

Insgesamt stehen zwei Schlafzimmer, ein Tageslicht Duschbad, ein großzügiger Wohn-Essbereich verteilt auf zwei Räume und ein Kellerraum zur Verfügung.

Die Lage spricht für sich und die Tatsache, dass ein Stellplatz direkt vor der Haustür vorhanden ist, runden dieses Angebot ab.

Nähere Informationen erhalten Sie mit dem Exposé.  
Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

## Lage:

---

Diese besondere Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe des Bremer Hauptbahnhofs.

In kürzester Zeit sind Sie mit dem Fahrrad oder zu Fuß im beliebten Viertel, der Bremer Innenstadt oder im Bürgerpark.

Die öffentlichen Verkehrsmittel wie die Buslinie 25, welche Sie u. a. binnen ca. 40 Minuten zum Weserpark in Bremen - Osterholz bringt und die Straßenbahnlinien 4 Richtung Bremen - Horn und die Straßenbahnlinien 2 und 10 Richtung Viertel und Weserwehr sind ebenfalls fast direkt vor der Tür.

## Ausstattung:

---

Dreizimmer Wohnung

- Baujahr 1868
- Wohnfläche 133,42 m<sup>2</sup>

- umfassend saniert 2011/2012
- 2 Schlafzimmer
- Duschbadezimmer mit Fußbodenheizung
- hochwertige Einbauküche aus 2016

- Kellerraum vorhanden

- Fahrradkeller vorhanden
- Stellplatz vor dem Haus inklusive

Sie sind neugierig geworden?

Nähere Informationen erhalten Sie mit dem Exposé.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Sie erreichen mich unter der Telefonnummer: 0170 - 680 4669, Herzliche Grüße, Paulina Mikołajczuk

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitte ich Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie unter:

[www.kensington-bremen.com](http://www.kensington-bremen.com)

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

3,57 % Käufer-Provision (inkl. Der gesetzlichen MwSt.) vom notariell beurkundeten Kaufpreis verdient und fällig mit notarieller Beurkundung.

## Bilder

---

Grundriss\_KBR\_750



Küche\_KBR\_750



Wohnzimmer\_KBR\_750



Arbeitszimmer\_KBR\_750



Badezimmer\_KBR\_750



Der Energieausweis

**DER ENERGIEAUSWEIS**

Das Energieausweis zeigt an, wie energieeffizient ein Gebäude ist, und wichtige Kennwerte:

- Heizwärmebedarf (HwB)
- Primärenergiebedarf (PEB)
- CO<sub>2</sub>-Emissionen
- Gesamteffizienzfaktor (GEF)

Das wichtigste Kennwert darüber ist der Energieeffizienzfaktor (EEF), der die Energieeffizienz des Gebäudes an.

Was ist die Energieeffizienzkategorie?

Die Energieeffizienzkategorie eines Hauses wird aus, wie energieeffizient ein Haus ist. Je niedriger die Klassen sind, umso mehr Energie, die nötig ist, um einen Quadratmeter Wohnfläche für ein Jahr zu beheizen, verbraucht. Die Energie wird hierbei in Kilowattstunden gemessen.

Die verschiedenen Klassen (A+ bis H) zeigen den Heizwärmebedarf auf einer farbigen Skala:

A+ A A- B B- C C- D D- E E- F F- G G- H

Handelt es sich um einen Altbau oder einen Neubau, handelt. Bei einem Altbau sagen die Energieausweise folgendes aus:

Energieeffizienzklasse	Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch**	Ungefähre jährliche Energiekosten pro m <sup>2</sup> Wohnfläche**	Kategorie	Altbau	
A+	unter 50 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	weniger als 2 Euro	D	100 - 150	gut sanierte Altbau
A	50 bis unter 75 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	3 Euro	E	110 - 160	sanftere Altbau
B	75 bis unter 100 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	5 Euro	F	160 - 200	sanftere Altbau
C	100 bis unter 150 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	8 Euro	G	200 - 250	teilweise sanierte Altbau
D	150 bis unter 180 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	9 Euro			
E	180 bis unter 190 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	12 Euro			
F	190 bis unter 200 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	15 Euro			
G	200 bis unter 250 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	18 Euro			
H	über 250 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	20 Euro und mehr			

Unser Experte Herr Hoppe von HomeConsult-Bremen sagt: Der mittlere Altbau liegt durchschnittlich im Bereich F bis H. Im Altbauzustand bekommen die häufig dämmungslosen Außenwände im Bereich der Fensterbänke der meisten Altbauwohnungen nur eine Verbesserung zum E bis D sagt, dass entsprechend saniert wurde, besser als D ist kann ein Altbau.

\_KBR\_750

