



## Vermietete Zwei-Zimmer-Wohnung mit Erbpachtrecht in ruhiger Lage in Schwachhausen

Etagenwohnung / Kauf

### Allgemeine Informationen

#### Allgemein

Objekt-Nr:	SH73
Adresse:	DE-28211 Bremen Deutschland

#### Preise

Kaufpreis:	79.000,00 EUR
Betriebs-/ Nebenkosten:	187,00 EUR
Nebenkosten inkl. Heizkosten:	ja
Preis verhandelbar:	ja
Mieteinnahmen p.a. IST:	5.820,00 EUR
Mieteinnahmen pro Monat:	485,00 EUR
Stellplatzpreis:	15.000,00 EUR
Pflicht zur Stellplatzübernahme:	entweder / oder
Courtage / Provision:	2,975 % des Kaufpreises inkl. MwSt.
Courtage inkl. MwSt:	ja
provisionspflichtig:	ja

#### Flächen

Wohnfläche:	ca. 56,5 m <sup>2</sup>
Zimmerzahl:	2
Anzahl Badezimmer:	1
Anzahl Schlafzimmer:	1
Anzahl Wohn-/ Schlafzimmer:	1
Anzahl Balkons:	1
Anzahl Stellplätze:	1
Stellplatzart:	Stellplatz, in Tiefgarage

#### Ausstattung

Art der Ausstattung:	normal
Etage:	2
Gesamtetagenzahl:	4
Heizungsart:	Zentralheizung



<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Bodenbelag:</b>	Fliesen, Laminat
<b>Küche:</b>	Einbauküche
<b>Badezimmer:</b>	mit Anschluss für Waschmaschinen, mit Dusche
<b>Eignung:</b>	für Rollstuhl geeignet, für Senioren geeignet
<b>barrierefrei:</b>	ja
<b>Personenaufzug:</b>	ja
<b>Keller:</b>	ja
<b>Balkon / Terrasse:</b>	ja
<b>Ausrichtung Balkon / Terrasse:</b>	Süd, West
<b>möbliert:</b>	nein
<b>Kamin (Anschluss):</b>	nein
<b>Fenster:</b>	Holz
<b>Rollladen:</b>	nein
<b>Türen (innen):</b>	Holz
<b>Sauna:</b>	nein

### Zustandsangaben

<b>Baujahr:</b>	1989
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Zustandsart:</b>	gepflegt

### Umfeld

<b>Distanz zum Bus:</b>	ca. 500 m
<b>Distanz zum Fernbahnhof:</b>	ca. 3 km
<b>Distanz zum Flughafen:</b>	ca. 6 km
<b>Distanz zum Gymnasium:</b>	ca. 1 km
<b>Distanz zu Sportanlagen:</b>	ca. 500 m

### Verwaltung

<b>Nutzungsart:</b>	Anlage / Rendite
<b>vermietet:</b>	ja
<b>verfügbar ab:</b>	01.10.2021
<b>verfügbar ab:</b>	01.10.2021
<b>Gewerbliche Nutzung möglich:</b>	teilweise
<b>als Ferienimmobilie geeignet:</b>	nein
<b>denkmalgeschützt:</b>	nein



## Energieausweis

<b>Energieausweis vorhanden:</b>	ja
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	B
<b>erstellt am:</b>	21.10.2018
<b>gültig bis:</b>	21.10.2028
<b>Art des Energieausweises:</b>	nach Verbrauch
<b>Verbrauchskennwert insgesamt:</b>	ca. 80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Verbrauch inkl. Warmwasser:</b>	nein

## Beschreibung im Detail

Das Gebäude wurde in 1989 errichtet und befindet sich in gutem Pflegezustand. Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss des Hauses und kann bequem über das Treppenhaus oder den modernisierten Fahrstuhl erreicht werden.

Die Wohnung verfügt über rd. 56,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich geräumig auf zwei Zimmer, eine Küche, einen Flur und ein innenliegendes Badezimmer verteilen. Die Wohnung wird über den kleinen Flur erschlossen welcher links in den Wohn- und Essbereich sowie rechts in das Badezimmer führt.

Vom ca. 25 m<sup>2</sup> großen Wohnzimmer gehen sowohl die Küche, das Schlafzimmer als auch der Balkon ab. Die großzügige Fensterfront des Wohnzimmers sorgt für eine gute Belichtung der zur Straße gelegenen beiden Räume. Der Boden wurde vor Bezug des Mieters im Jahr 2002 mit hellem Laminat ausgestattet. Der Balkon ist durch die Bäume vor dem Gebäude von der Straße kaum einsehbar und bietet einen schönen Blick über die Nachbarschaft.

Die Küche ist mit einer Glaswand vom Wohnzimmer abgetrennt und verfügt über eine ältere Einbauküche, welche jedoch noch voll funktionsfähig ist. Die Küche beinhaltet neben dem Korpus eine Kühl- und Gefrierkombination, einen Vier-Platten-Herd sowie einen Backofen.

Das Schlafzimmer bietet mit rd. 14 m<sup>2</sup> Wohnfläche Platz für ein Doppelbett und einen großen Kleiderschrank. Der Fußboden ist hier ebenso wie im Wohnbereich mit Laminat ausgestattet.

Das innenliegende Badezimmer ist noch aus dem Baujahr, verfügt über eine Dusche und einen Waschmaschinenanschluss und ist in neutralem Beige gehalten.



Ein Kellerraum im Untergeschoss bietet ausreichend Abstellmöglichkeiten. Fahrräder können bequem im Fahrradraum gelagert werden und die Wäsche kann bei Bedarf im gemeinschaftlich genutzten Trockenraum aufgehängt werden.

Die Wohnung ist seit Mai 2002 an eine Einzelperson vermietet, die sich hier stets sehr wohlfühlt hat. Hier liegen die Mieteinnahmen bei € 5.820,- p.a.

Der Stellplatz in der Tiefgarage kann für einen Aufpreis von € 15.000,- dazu erworben werden. Dieser ist aktuell für € 780,- p.a. vermietet. Für den Stellplatz liegt ein eigenes Grundbuch vor, sodass dieser auch separat veräußert werden kann.

Für die Wohnung und den Stellplatz ist ein bis 2083 bestehendes Erbpachtrecht grundbuchrechtlich verankert, der MONATLICHE Erbbauzins beträgt € 460,90.

### **Beschreibung der Lage**

Diese gut geschnittene Zwei-Zimmer-Wohnung befindet sich in der Scharnhorststraße in Bremens grünem Stadtteil Schwachhausen. Schwachhausen ist bis auf den Bürgerpark mit Stadtwald, den Riensberger Friedhof und das Kleingartengebiet in Neu-Schwachhausen gleichmäßig mit gepflegten Häusern ähnlichen und neueren Baustils bebaut.

Die Bremer Innenstadt und der Bremer Hauptbahnhof liegen nur 4 km entfernt und dienen als Drehscheibe für den Nah- und Fernverkehr. Die Straßenbahnlinien 4 und 5 sind fußläufig erreichbar und fahren in Abständen von wenigen Minuten in alle Bremer Stadteile. Ein BAB-Anschluss (Bremen-Vahr) sorgt für eine gute regionale und überregionale Erreichbarkeit. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in unmittelbarer Nähe der Immobilie gelegen und bequem mit dem Rad oder zu Fuß erreichbar.

### **Beschreibung der Ausstattung**

- Ruhige Lage in Schwachhausen
- Gut geschnittene Zwei-Zimmer Wohnung
- Innenliegendes Duschbad mit Anschluss für Waschmaschine
- Separate Küche mit Einbauküche



- Balkon mit Süd-West-Ausrichtung
- Kellerraum
- Aufzug im Gebäude
- Stellplatz in der Tiefgarage möglich
- Monatlicher Erbbauzins

### **Details zur Provision**

Das Angebot ist provisionspflichtig für den Erwerber. Die Provision in Höhe von 2,975% inkl. der gesetzlichen MwSt. bezogen auf den Kaufpreis ist mit Vertragsabschluss verdient und fällig und vom Käufer an Studio 40 Immobilien Bremen zu zahlen. Irrtum und Zwischenverkauf sind vorbehalten.

### **Weitere Informationen**

Diese Immobilie wird von Studio 40 Immobilien betreut. Wir sichern Ihnen einen professionellen und umfangreichen Service zu und bemühen uns, Ihre Anfrage zeitnah zu beantworten und Ihren Besichtigungswünschen flexibel entgegen zu kommen. Selbstverständlich stehen wir Ihnen auch außerhalb der gewöhnlichen Geschäftszeiten bei allen Fragen rund um die Immobilien zur Verfügung.

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Verbraucher haben die Möglichkeit, diese Plattform für die Beilegung ihrer Streitigkeiten zu nutzen.



## Galerie



Gebäudeansicht



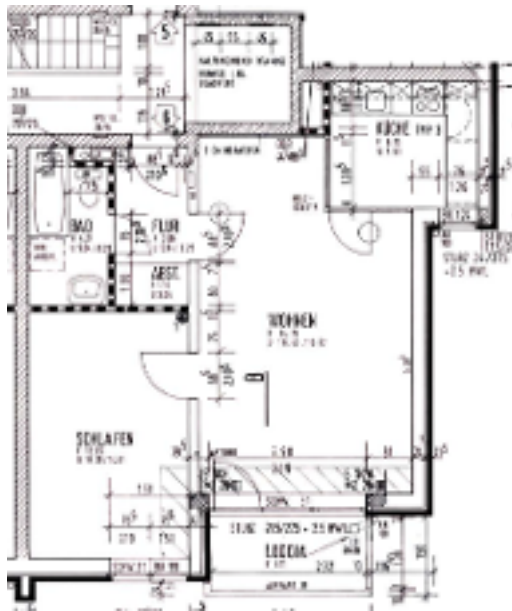
Gebäudeansicht



Gebäudeansicht



Gebäudeansicht



Grundriss



Studio 40 Immobilien  
Claudia Brandhorst  
Hamburger Str. 40, DE-28205 Bremen, Deutschland

**STUDIO 40**  
IMMOBILIEN

---

## Agentur

---

### Das Angebot wird betreut von

<b>Firma:</b>	Studio 40 Immobilien
<b>Adresse:</b>	Hamburger Str. 40 DE-28205 Bremen Deutschland
<b>Vertretungsberechtigter:</b>	Claudia Brandhorst
<b>Webseite:</b>	<a href="http://www.studio-40-immobilien.de">www.studio-40-immobilien.de</a>

### Ihr Ansprechpartner

<b>Name:</b>	Claudia Brandhorst
<b>Telefon:</b>	+49-160-796-7931
<b>Fax:</b>	+49-911-30844-28205
<b>E-Mail:</b>	<a href="mailto:brandhorst@studio-40-immobilien.de">brandhorst@studio-40-immobilien.de</a>