EXPOSÉ

Immobilien Wunderlich

Maisonettewohnung - Wohnen mit Hauscharakter in der Gartenstadt Bremen Vahr

ECKDATEN

Objektart: Maisonettewohnung

Adresse: 28329 Bremen

Baujahr: 1979

Zimmerzahl: 6

Wohnfläche (ca.): 228 m²

Nutzfläche (ca.): 10 m²

Hausgeld (ca.): 385,- €

Balkon: ja

Garage: ja

Kaufpreis € 519.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien Wunderlich
Spitzerdorfstraße 24 I 22880 Wedel
Telefon: 04103 1877413 I kontakt@immobilienwunderlich.de I www.immobilienwunderlich.de

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Bremen
> 6 Zimmer
> 228 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IW-103

Objekteckdaten:

Objektart	Maisonettewohnung
Adresse	28329 Bremen
Baujahr	1979
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	228 m²
Nutzfläche (ca.)	10 m²
Kaufpreis	519.000,- €
Hausgeld (ca.)	385,- €
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	146 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2028-01-01
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1979
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3% inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Diese geräumige Maisonettewohnung erstreckt sich über das erste Obergeschoss und das Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in der beliebten Gartenstadt Vahr. Mit ca. 228 m² Wohnfläche vereint sie die Großzügigkeit eines Einfamilienhauses mit den Vorzügen einer Eigentumswohnung.

Der Zugang erfolgt über das erste Obergeschoss. Ein großzügiger Eingangsbereich mit Garderobe und Abstellraum empfängt Sie und erschließt die erste Wohnebene. Hier befinden sich zwei flexibel nutzbare Zimmer und ein Duschbad. Das Herzstück der Wohnung ist der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich. Durch die Öffnung der ursprünglich separaten Küche entstand ein modernes Raumkonzept mit etwa 72 m². Von hier aus gelangen Sie auf den ca. 21 m² großen Balkon, der mit seinem Blick ins Grüne den Wohnbereich harmonisch erweitert und zum Entspannen einlädt.
Über die innenliegende Treppe erreichen Sie die obere Wohnebene. Hier befinden sich das großzügige Hauptschlafzimmer mit Zugang zu einer Loggia, zwei weitere Zimmer - eines davon ebenfalls mit Loggiazugang - sowie ein Vollbad mit Dachflächenfenster und separaten WC.
Durch den zusätzlichen Wohnungseingang im Dachgeschoss bietet die Immobilie ein großes Maß an Flexibilität. Die beiden Ebenen können - vorbehaltlich der rechtlichen und baulichen Voraussetzungen - auch getrennt genutzt werden und eignen sich beispielsweise für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten oder als eigenständiger Gästebereich.
Ein Kellerraum sowie eine Einzelgarage mit elektrisch betriebenem Garagentor runden dieses Angebot ab.
Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von dieser Wohnung über zwei Ebenen.
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Ausstattung:

Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche, zwei Badezimmer sowie einen hochwertigen Parkettboden im ersten Obergeschoss. Insgesamt stehen fünf flexibel nutzbare Schlafräume zur Verfügung.
Zwei großzügige Loggien und der Balkon mit Terrassencharakter schaffen zusätzliche Aufenthaltsqualität und bieten schöne Rückzugsmöglichkeiten im Freien. Ein eigener Kellerraum sorgt für praktischen Stauraum. Abgerundet wird das Angebot durch einen Garagenstellplatz.

Das monatliche Hausgeld beträgt zur Zeit 338,50 EUR für sonstige Betriebskosten und 410,50 EUR für Heiz- und Warmwasserkosten.
Die monatliche Rücklage beträgt aktuell 193 EUR.

Hinweis zum Energieausweis:
Die im Energieausweis ausgewiesenen energetischen Kennwerte basieren auf dem Zustand der Immobilie vor der im Jahr 2024 durchgeführten Heizungsmodernisierung. Im Zuge dieser Maßnahme wurde die bisherige Ölheizung durch eine moderne Gasheizung ersetzt. Die im Energieausweis ausgewiesenen Werte berücksichtigen diese Modernisierung daher noch nicht, sodass von einer Verbesserung der energetischen Situation auszugehen ist. Der derzeit ausgewiesene Endenergieverbrauch beträgt 146 kWh/(m²·a) und entspricht der Energieeffizienzklasse E. Die Ausstellung eines aktualisierten Energieausweises ist turnusgemäß für das Jahr 2028 vorgesehen.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Bremen
> 6 Zimmer
> 228 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IW-103

Lagebeschreibung:

Die Immobilie liegt in einer angenehm ruhigen Nebenstraße im Bremer Stadtteil Vahr. Gleichzeitig ist eine gute Verkehrsanbindung gewährleistet: Die Anschlussstelle Bremen-Vahr der A27 befindet sich etwa 1,5 Kilometer entfernt. Über das Bremer Kreuz ist auch die A1 schnell erreichbar.
Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs liegen in unmittelbarer Umgebung. Von der Haltestelle Brandenburger Straße (200 Meter Entfernung) verkehrt die Buslinie 24, während die Straßenbahnlinie 1 (Haltestelle Barbarossastraße - 500 Meter Entfernung) über die Julius-Brecht-Allee eine direkte Verbindung in Richtung Innenstadt und Hauptbahnhof bietet. Die Fahrzeit beträgt je nach Verbindung ungefähr 15 bis 20 Minuten.
Für Einkäufe und alltägliche Besorgungen stehen in der näheren Umgebung verschiedene Supermärkte, Drogerien, Banken und verschiedene gastronomische Angebote zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch den Wochenmarkt an der Berliner Freiheit. Dieser findet dienstags, donnerstags und samstags jeweils von 7 bis 13 Uhr statt und bietet eine Auswahl an regionalen Produkten, darunter Obst, Gemüse, Fisch und Blumen.
Auch Familien profitieren von der gut ausgebauten Infrastruktur des Stadtteils. Im Umkreis von etwa einem Kilometer befinden sich mehrere Kindertagesstätten sowie verschiedene Grund- und weiterführende Schulen, beispielsweise die Grundschule in der Vahr und die Oberschule an der Kurfürstenallee. Zahlreiche Facharztpraxen und die Kosmos-Apotheke im Einkaufszentrum gewährleisten eine gute medizinische Versorgung.
Vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung bieten das Vitalbad Vahr, der Vahrer See und Sportvereine.

Sonstiges:

HAFTUNG
Ich weise darauf hin, dass die von mir weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne und sonstigen Angaben vom Verkäufer bzw. von Dritten stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Angaben übernehme ich daher nicht. Es obliegt dem Kunden, die enthaltenen Informationen eigenständig auf ihre Richtigkeit zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf, Zwischenvermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

WEITERGABEVERBOT
Sämtliche Informationen, insbesondere Objektnachweise und Objektangaben, sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit vorheriger ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Maklers zulässig. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und kommt infolge der unbefugten Weitergabe durch den Dritten oder weitere Personen ein Hauptvertrag zustande, ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die vereinbarte Provision zu zahlen.

DOPPELMAKLERTÄTIGKEIT
Ich weise darauf hin, dass Immobilien Wunderlich im Rahmen der Maklertätigkeit auch als Doppelmakler für beide Vertragsparteien tätig sein kann.

GELDWÄSCHE
Immobilien Wunderlich ist gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 14 sowie § 10 Abs. 3 GwG verpflichtet, bei Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu sind nach § 11 GwG die erforderlichen Angaben und Nachweise zu erheben und zu dokumentieren. Bei natürlichen Personen erfolgt dies in der Regel durch Einsicht in den Personalausweis oder Reisepass; hierzu kann eine Kopie gefertigt werden. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein aktueller Registerauszug erforderlich, aus dem sich auch die wirtschaftlich Berechtigten ergeben. Die erhobenen Daten sind gemäß § 8 Abs. 4 GwG fünf Jahre aufzubewahren und anschließend zu löschen.

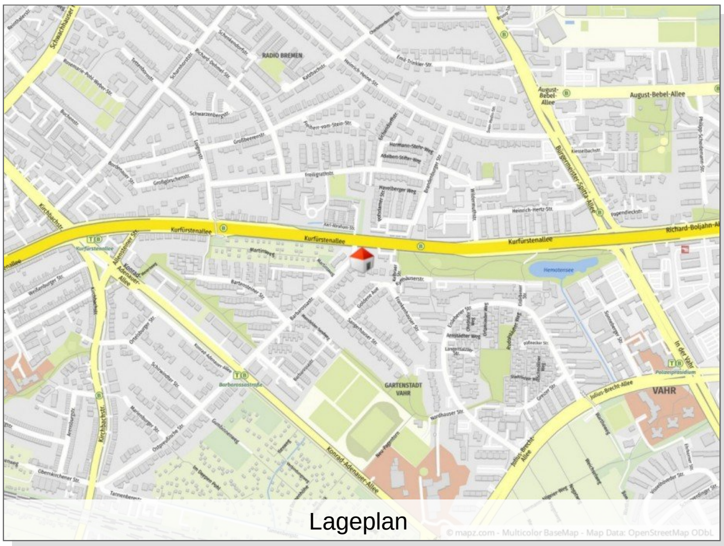
Objektbilder:

Balkon 1. OG

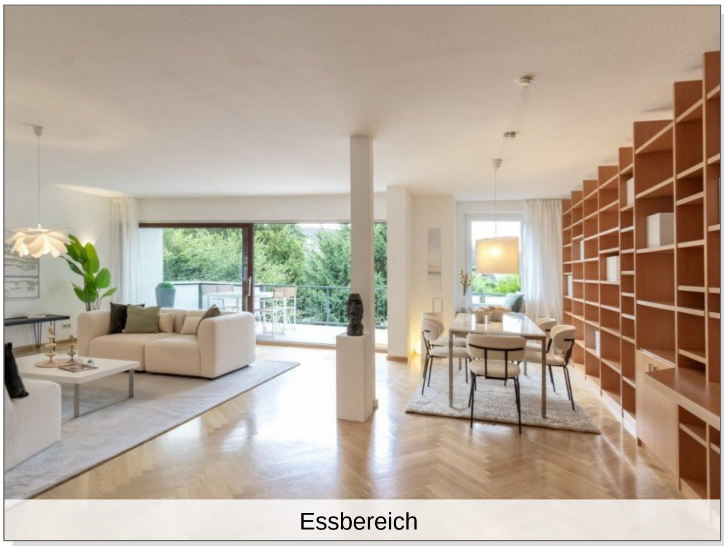
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Bremen
> 6 Zimmer
> 228 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IW-103

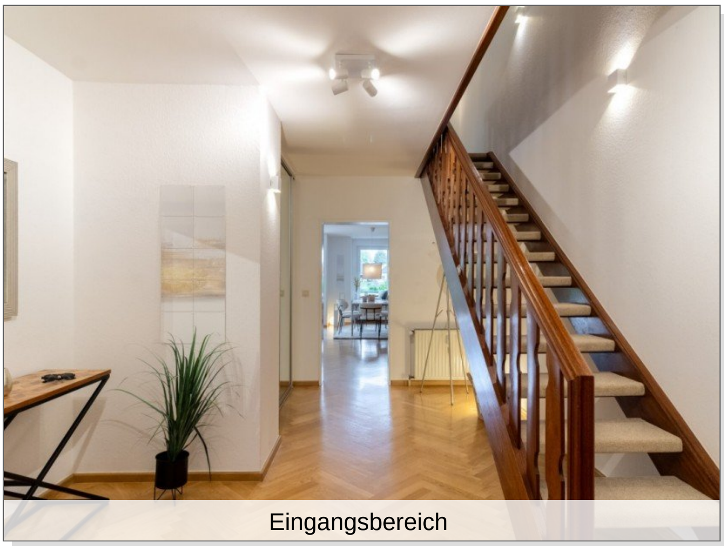


Lageplan


Essbereich

Wohnzimmer

Blick auf den Balkon


Eingangsbereich

Wohnbereich

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Bremen
> 6 Zimmer
> 228 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IW-103

Blick in Richtung Küche

Zimmer II im Erdgeschoss

Küche

Zimmer III im Erdgeschoss

Weitere Küchenansicht

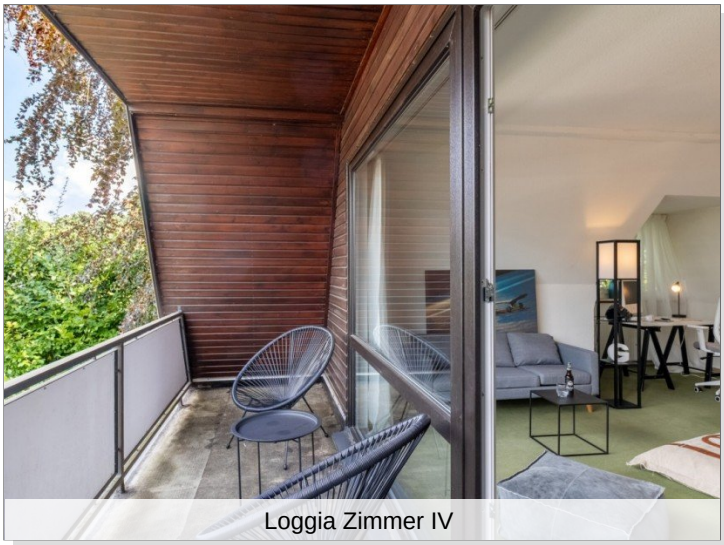
Zimmer IV mit Loggia

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien Wunderlich
Spitzerdorfstraße 24 I 22880 Wedel
Telefon: 04103 1877413 I kontakt@immobilienwunderlich.de I www.immobilienwunderlich.de

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Bremen
> 6 Zimmer
> 228 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IW-103

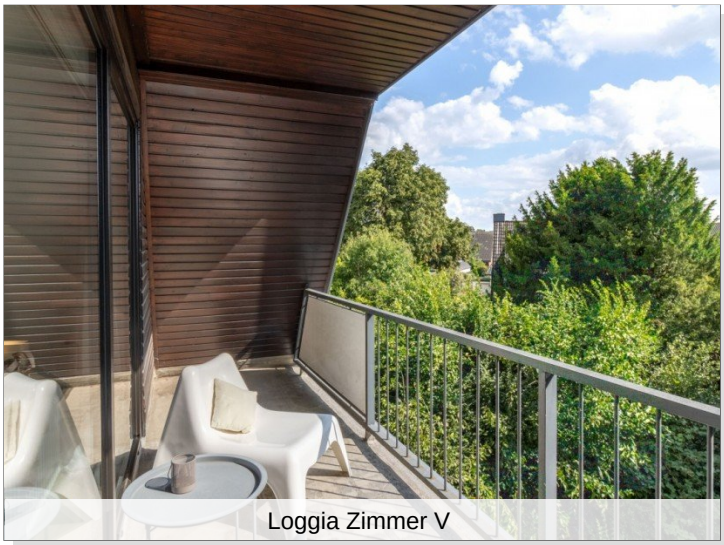


Loggia Zimmer IV

Zimmer VI

Zimmer V mit Loggia

Flur im Dachgeschoss



Loggia Zimmer V

Badezimmer Dachgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Bremen
> 6 Zimmer
> 228 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IW-103

Weitere Badansicht

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien Wunderlich
Spitzerdorfstraße 24 I 22880 Wedel
Telefon: 04103 1877413 I kontakt@immobilienwunderlich.de I www.immobilienwunderlich.de

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Bremen
> 6 Zimmer
> 228 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IW-103

Grundriss 1.OG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Bremen
> 6 Zimmer
> 228 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IW-103

Grundriss DG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Bremen
> 6 Zimmer
> 228 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IW-103

Ansprechpartner:

Herr Torben Wunderlich

Telefon: 00491743173947
Mobil: 00491743173947
E-Mail: kontakt@immobilienwunderlich.de

Firmendaten:

Immobilien Wunderlich
Torben Wunderlich
Spitzerdorfstraße 24
22880 Wedel

Telefon: 04103 1877413 I 0174 3173947
E-Mail: kontakt@immobilienwunderlich.de
www.immobilienwunderlich.de

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026