



## Hochwertige Drei-Zimmer Wohnung im modernen Neubauprojekt "Hulsberg Living"

Etagenwohnung / Kauf

### Allgemeine Informationen

#### Allgemein

|            |   |
|------------|---|
| Objekt-Nr: | BN30                                    |
| Adresse:   | DE-28205 Bremen Hulsberg<br>Deutschland |

#### Preise

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Kaufpreis:                       | 399.000,00 EUR  |
| Kaufpreis pro m <sup>2</sup> :   | 5.089,00 EUR    |
| inkl. Stellplatz:                | nein            |
| Nebenkosten inkl. Heizkosten:    | ja              |
| Preis verhandelbar:              | nein            |
| Hausgeld:                        | ca. 400,00 EUR  |
| Stellplatzpreis:                 | 19.500,00 EUR   |
| Pflicht zur Stellplatzübernahme: | entweder / oder |
| provisionspflichtig:             | nein            |

#### Flächen

|                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| Wohnfläche:          | ca. 78,4 m <sup>2</sup> |
| Zimmerzahl:          | 3                       |
| Anzahl Badezimmer:   | 1                       |
| Anzahl Wohnzimmer:   | 1                       |
| Anzahl Schlafzimmer: | 1                       |
| Anzahl Balkons:      | 1                       |
| Anzahl Gästezimmer:  | 1                       |
| Anzahl Stellplätze:  | 1                       |
| Stellplatzart:       | Außenstellplatz         |

#### Ausstattung

|                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| Art der Ausstattung: | gehoben         |
| Etage:               | 5               |
| Gesamtetagenzahl:    | 5               |
| Heizungsart:         | Fußbodenheizung |
| Befuerung:           | Fernwärme       |



|                                       |                       |
|---------------------------------------|-----------------------|
| <b>Küche:</b>                         | offene Küche          |
| <b>Badezimmer:</b>                    | mit Dusche            |
| <b>Eignung:</b>                       | für Senioren geeignet |
| <b>barrierefrei:</b>                  | ja                    |
| <b>Personenaufzug:</b>                | ja                    |
| <b>Garten /-nutzung:</b>              | ja                    |
| <b>Wintergarten:</b>                  | nein                  |
| <b>Balkon / Terrasse:</b>             | ja                    |
| <b>Ausrichtung Balkon / Terrasse:</b> | West                  |
| <b>Technik:</b>                       | Kabel-TV              |
| <b>Verglasung:</b>                    | dreifach verglast     |
| <b>möbliert:</b>                      | nein                  |
| <b>klimatisiert:</b>                  | nein                  |
| <b>Kamin (Anschluss):</b>             | nein                  |
| <b>Fenster:</b>                       | Kunststoff            |
| <b>Rollladen:</b>                     | ja                    |
| <b>Rollladen (Art):</b>               | elektrisch            |
| <b>Türen (innen):</b>                 | Holz                  |
| <b>Sauna:</b>                         | nein                  |
| <b>Swimmingpool:</b>                  | nein                  |

### Zustandsangaben

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| <b>Baujahr:</b>     | 2023      |
| <b>Alter:</b>       | Neubau    |
| <b>Zustandsart:</b> | Erstbezug |

### Umfeld

|                                 |            |
|---------------------------------|------------|
| <b>Gebiet:</b>                  | Siedlung   |
| <b>Distanz zum Bus:</b>         | ca. 100 m  |
| <b>Distanz zum Fernbahnhof:</b> | ca. 3,5 km |
| <b>Distanz zum Flughafen:</b>   | ca. 6,5 km |
| <b>Distanz zur Autobahn:</b>    | ca. 3,7 km |
| <b>Distanz zum Zentrum:</b>     | ca. 3,5 km |
| <b>Distanz zum Gymnasium:</b>   | ca. 1,2 km |
| <b>Distanz zur Universität:</b> | ca. 4,3 km |
| <b>Distanz zum Strand:</b>      | ca. 1,5 km |
| <b>Distanz zum See:</b>         | ca. 1,5 km |
| <b>Distanz zur Naherholung:</b> | ca. 1,5 km |
| <b>Distanz zu Sportanlagen:</b> | ca. 1,5 km |



## Verwaltung

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| Nutzungsart:                  | Wohnen     |
| vermietet:                    | nein       |
| verfügbar ab:                 | 01.12.2023 |
| verfügbar ab:                 | 01.12.2023 |
| Zugang zum Objekt ab:         | sofort     |
| Gewerbliche Nutzung möglich:  | teilweise  |
| Haustiere:                    | ja         |
| Räume veränderbar:            | nein       |
| Hochhaus:                     | nein       |
| als Ferienimmobilie geeignet: | ja         |
| denkmalgeschützt:             | nein       |
| Wohnungsnummer:               | 30         |

## Energieausweis

|                             |                               |
|-----------------------------|-------------------------------|
| Energieausweis vorhanden:   | ja                            |
| Energieeffizienzklasse:     | B                             |
| erstellt am:                | 10.05.2022                    |
| gültig bis:                 | 10.05.2032                    |
| Art des Energieausweises:   | nach Bedarf                   |
| Endenergiebedarf insgesamt: | ca. 57 kWh/(m <sup>2</sup> a) |

## Beschreibung im Detail

Der Neubau wird über 31 barrierefreie Eigentumswohnungen und eine Gewerbeeinheit, verteilt auf drei Hauseingänge, verfügen.

Diese schöne Drei-Zimmer Wohnung liegt im 5. Obergeschoss des Hauses 3 und verfügt über ca. 76,6 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich geräumig auf drei Zimmer, einen Flur, einen Hauswirtschaftsraum in der Wohnung, ein innenliegendes Duschbad sowie einen nach Westen ausgerichteten Balkon verteilen.

Die Wohnung wird bequem über das modern gestaltete Treppenhaus oder den Aufzug erreicht. Hier gelangt man direkt in den rd. 7,3 m<sup>2</sup> großen Flur, von welchem alle Zimmer, das Bad und der Hauswirtschaftsraum abgehen.



Der knapp 32 m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich stellt den kommunikativen Mittelpunkt dieser schönen Wohnung dar. Eine offene Küche kann je nach Geschmack des Erwerbers in diesen Bereich integriert werden. Über eine bodentiefe Tür gelangt man auf den nach Westen ausgerichtete Balkon, der einen schönen Blick über die Nachbarschaft von "Klein-Mexiko" bis hin zum Weserstadion bietet. Ferner verfügt diese Wohnung über ein weiteres Fenster im Küchenbereich, sodass man neben einer weiteren Lichtquelle eine weitläufige Aussicht hat.

Das nach Osten ausgerichtete Schlafzimmer hat eine Größe von rd. 13,4 m<sup>2</sup> und kann ebenso wie das Arbeitszimmer durch eine Außenverschattung verdunkelt werden.

Moderner Charme und Eleganz kennzeichnen das Interieur einer jeden Wohnung. Bodentiefe Fenster sowie lichte Raumhöhen von 2,6 m und optimale Stellflächen für Möbel sind nur einige der Eigenschaften dieser Eigentumswohnung. Ein hochwertiger Designboden in Holzoptik, die moderne Fußbodenheizung und die elektrisch bedienbare Außenverschattung runden das Objekt ab und verleihen der Wohnung eine fühlbar warme Atmosphäre.

Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Nebengebäude, ein Gemeinschaftsgarten mit Kinderspielplatz sowie KFZ-Stellplätze mit E-Mobilität auf dem Grundstück bilden den Abschluss für das harmonische Gesamtbild der modernen Anlage.

Der energetischen Ressourcenschonung trägt der Neubau besonders Rechnung. Das Gebäude wird als Effizienzhaus 55 errichtet. Es benötigt somit nur 55 Prozent der Energie eines konventionellen Neubaus. Damit ist nicht nur besonders umweltfreundlich sondern auch sehr nebenkostensparend.

Diese Wohnung bietet höchste Lebensqualität und ist sowohl für Selbstnutzer als auch für Anleger gleichermaßen interessant. Für Kapitalanleger bieten wir zusätzlich eine kostenfreie Erstvermietung der Wohnung an.

Die Immobilie kann nach Absprache jederzeit besichtigt werden, Anfragen bitten wir unter Angabe der Haushaltsgröße (Personenanzahl), der ausgeübten Tätigkeit/en sowie Terminvorschlägen bevorzugt per Email zu stellen.



## **Beschreibung der Lage**

Das individuell geplante und architektonisch anspruchsvolle Bauvorhaben entsteht in gewachsener Lage in der Bennigsenstraße, nahe dem Osterdeich, der Weser und dem Naherholungsgebiet der Pauliner Marsch.

Die Östliche Vorstadt und das Hulsberg Quartier stellen traditionell einen Mittelpunkt hanseatischer Lebensart dar und sind zugleich der schnellste Weg zu dem vielfältigen Angebot der Stadt: Kultur im Viertel, Shopping im Stadtzentrum, ein Spaziergang an der Weser oder ein Fußballspiel im Weserstadion - durch die optimale Verkehrsanbindung können alle Ziele in kürzester Zeit erreicht werden.

In unmittelbarer Nähe der Immobilie befinden sich ferner Nahversorger aller Preis- und Frischeklassen sowie Haltestellen der BSAG-Linien 2, 10, 22 und 25 sodass die Bremer Innenstadt in knapp 10 Minuten mit dem ÖPNV erreicht werden kann. Auch überregional ist das Gebäude gut angebunden und die BAB-1 (Anschluss Hemelingen) liegt nur rd. 3,7 km entfernt.

## **Beschreibung der Ausstattung**

- Moderner Neubau im Hulsberg Quartier
- KfW-Effizienzhaus 55
- Balkon mit Westausrichtung
- Durchgängige Fußbodenheizung
- Dreifach verglaste Fenster
- Elektrische Rollläden zur Ostseite
- Badezimmer mit Duschen
- Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine
- Abstellraum im Nebengebäude
- Gemeinschaftlicher Fahrradraum
- Außenstellplatz auf Wunsch
- Aufzugsanlage mit Notrufzentrale



### **Beschreibung der Preisgestaltung**

Die Kaufpreise sind Schlüsselfertigpreise und beinhalten eine fünfjährige Gewährleistung durch die WWB Weser-Wohnbau. Für die Käufer fallen auf den Kaufpreis keine Vermittlungsgebühren an und die Fertigstellung ist bereits für den Spätherbst dieses Jahres geplant.

### **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



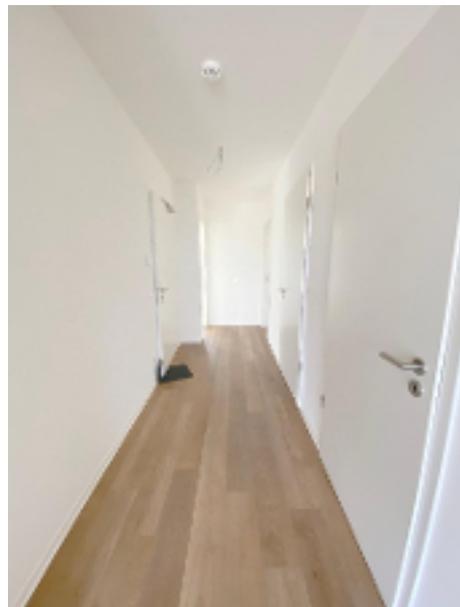
Hofansicht



Aufzug



Treppenhaus



Flur



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Arbeitszimmer



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

**STUDIO 40**  
IMMOBILIEN

---



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer



Badezimmer



Badezimmer



Balkon



Balkon



© Studio 40 Immobilien  
Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigung und Verbreitung,  
auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Genehmigung.  
Studio 40 Immobilien

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<br>DE-28205 Bremen<br>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>      | +49-421-509-1515   |
| <b>Mobiltelefon:</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> |