



## Gepflegtes Altbremer Haus auf vier Ebenen mit schönem Garten im Hulsberg

Reihenmittelhaus / Kauf

### Allgemeine Informationen

#### Allgemein

Objekt-Nr:	GB26
Adresse:	DE-28205 Bremen Hulsberg Deutschland

#### Preise

Kaufpreis:	519.000,00 EUR
Courtage / Provision: provisionspflichtig:	2,975% des Kaufpreises inkl. MwSt. ja

#### Flächen

Wohnfläche:	ca. 173 m <sup>2</sup>
Zimmerzahl:	6
Anzahl Badezimmer:	2
Anzahl Wohnzimmer:	1
Anzahl Schlafzimmer:	2
Anzahl Balkons:	0
Grundstücksfläche:	ca. 231 m <sup>2</sup>
Anzahl Gästezimmer:	2

#### Ausstattung

Art der Ausstattung:	normal
Gesamtetagenzahl:	4
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung:	Gas
Bodenbelag:	Dielen (abgeschliffen), Fliesen, Laminat, Teppich
Bauart des Hauses:	Massivhaus
Küche:	Einbauküche, Wohnküche
Badezimmer:	mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster
weitere Räume:	Dachboden
barrierefrei:	nein
Personenaufzug:	nein



Keller:	ja
unterkellert:	ja
Garten /-nutzung:	ja
Wintergarten:	nein
Balkon / Terrasse:	nein
Ausrichtung Balkon / Terrasse:	Nord, Süd, Ost
Verglasung:	doppelt verglast
möbliert:	nein
klimatisiert:	nein
Kamin (Anschluss):	ja
Fenster:	Holz
Rollladen:	nein
Türen (außen):	Holz
Türen (innen):	Holz
Dachform:	Satteldach
Sauna:	nein
Swimmingpool:	nein
Brunnen:	nein
Baumbestand:	ja

### Zustandsangaben

Baujahr:	1926
Alter:	Altbau
Zustandsart:	gepflegt
Sanierungsjahr:	2013

### Umfeld

Distanz zum Bus:	ca. 50 m
Distanz zum Fernbahnhof:	ca. 2 km
Distanz zum Flughafen:	ca. 5 km
Distanz zur Autobahn:	ca. 3 km
Distanz zum Zentrum:	ca. 2 km
Distanz zur Grundschule:	ca. 200 m
Distanz zur Gesamtschule:	ca. 200 m
Distanz zum Gymnasium:	ca. 1 km
Distanz zur Naherholung:	ca. 2 km
Distanz zu Sportanlagen:	ca. 500 m

### Verwaltung

Nutzungsart:	Wohnen
--------------	--------



<b>vermietet:</b>	nein
<b>verfügbar ab:</b>	01.12.2024
<b>verfügbar ab:</b>	01.12.2024
<b>Räume veränderbar:</b>	teilweise
<b>Einliegerwohnung:</b>	nein
<b>als Ferienimmobilie geeignet:</b>	nein
<b>denkmalgeschützt:</b>	nein

### Energieausweis

<b>Energieausweis vorhanden:</b>	ja
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	E
<b>erstellt am:</b>	23.11.2023
<b>gültig bis:</b>	22.11.2033
<b>Art des Energieausweises:</b>	nach Verbrauch
<b>Verbrauchskennwert insgesamt:</b>	ca. 145,8 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Verbrauch inkl. Warmwasser:</b>	nein

### Beschreibung im Detail

Das in 1926 erbaute Altbremer Haus verfügt über rd. 173,25 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich geräumig über insgesamt vier Etagen auf sechs Zimmer, eine Küche, zwei Bäder, drei Flure verteilen. Zusätzlich verfügt das Haus über einen ca. großen 60 m<sup>2</sup> Vollkeller.

Über einen kleinen Windfang mit original Fliesen aus dem Baujahr erreicht man den Flur des Hochparterres. Vom Flur aus gelangt man in den sich auf dieser Ebene befindlichen Wohn- und Essbereich sowie die separate Küche mit Einbauküche. Der Wohn- und Essbereich sind im klassischen Stil des Altbremer Hauses gehalten und offen gestaltet. Hier könnte man eine Schiebetür integrieren um die Räume zu trennen, wie es die ursprüngliche Gestaltung hergab.

Die separate Küche hat eine Größe von ca. 12,5 m<sup>2</sup> Fläche und verfügt über eine ältere Einbauküche, wobei diverse Elektrogeräte bei Bedarf erneuert worden sind.



Über eine alte Holzterrasse im Erdgeschoss gelangt man in das 1. Obergeschoss mit drei weiteren Zimmern, einem Badezimmer und einem kleinen Balkon mit Nord-Ost-Ausrichtung. Über eine weitere Holzterrasse gelangt man in das Dachgeschoss, welches über zwei Zimmer von jeweils 22,9 m<sup>2</sup> und 16,3 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ein natürlich belichtetes Duschbad verfügt.

Weitere Abstellflächen bietet das Untergeschoss, welches durch eine Außentür direkt straßenseitig erreichbar ist. Der Garten ist von der Straße her komplett uneinsehbar, ist derzeit ausschließlich über den Keller zugänglich und verfügt über einen alten Baumbestand.

Der Putz der rückwärtigen Fassade bedarf einiger Ausbesserungen und ggf. eines neuen Anstrichs, ansonsten kann die Immobilie ohne größere Sanierungsarbeiten bezogen werden. Seit Ankauf der Eigentümer in 1999 wurde die Immobilie permanent Instand gehalten, sodass sie sich in einem gepflegten Zustand befindet.

Das Haus ist ideal für Interessenten, die sich in einer großzügigen Immobilie in gewachsener Lage im Hulsberg am wohlsten fühlen. Das Haus kann ab sofort frei geliefert werden, Besichtigungen sind nach Absprache jederzeit möglich.

### **Beschreibung der Lage**

Dieses schöne Altbremer Haus befindet sich in einer gewachsenen Lage im Hulsberg. Die Nachbarschaft des Hauses ist geprägt von gepflegten Altbremer Häusern ähnlichen und neueren Baustils. Das Gebäude liegt gut situiert in der Bismarckstraße und besticht insbesondere durch sein großzügiges Raumangebot und den rückwärtigen Garten.

Der Ortsteil „Hulsberg“ ist ein historischer Teil in den Stadtteilen Östliche Vorstadt und Peterswerder. Die Bismarckstraße selber ist bekannt für ihre Vielfalt an Geschäften, Restaurants und Wohngebieten.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar, die Straßenbahnlinien 2 und 10 sind bequem zu Fuß zu erreichen, die Haltestelle der Buslinie 25 befindet sich ca. 50 m von der Immobilie entfernt. Der nächste BAB-Anschluss „Hemelingen“ ist nur wenige Fahrminuten weit gelegen und so können auch überregionale Ziele bequem erreicht werden.



## Beschreibung der Ausstattung

- Gepflegtes Altbremer Haus im Hulsberg-Viertel
- Zentrale Lage nahe dem Viertel
- Großzügiges Raumangebot auf vier Ebenen
- Sechs Zimmer, sieben möglich
- Separate Küche mit Einbauküche
- Vollkeller
- Uneinsehbarer Garten
- Dielen und Laminat
- Zwei Bäder, saniert in 2013
- Freie Lieferung ab Frühjahr 2024

## 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



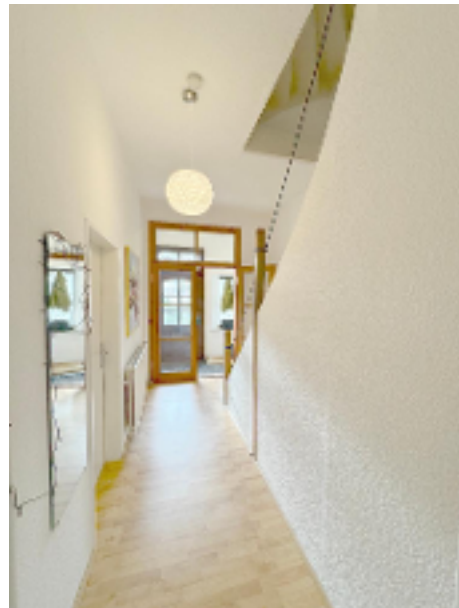
Gebäudeansicht



Gebäudeansicht



Windfang



Flur EG



Flur EG



Flur EG



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG



Esszimmer EG



Esszimmer EG



Esszimmer EG



Esszimmer EG





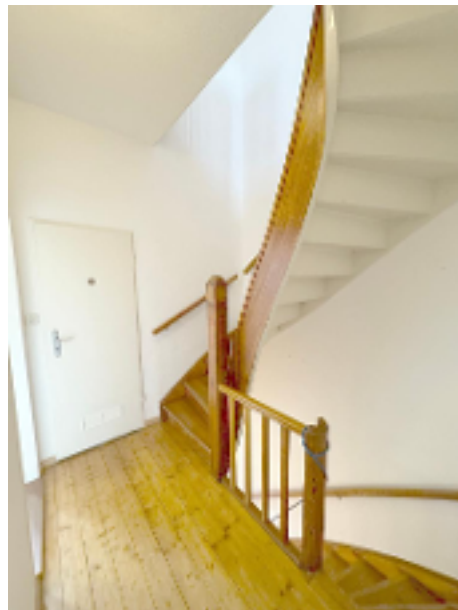
Separate Küche mit Einbauküche



Separate Küche mit Einbauküche



Flur OG



Flur OG



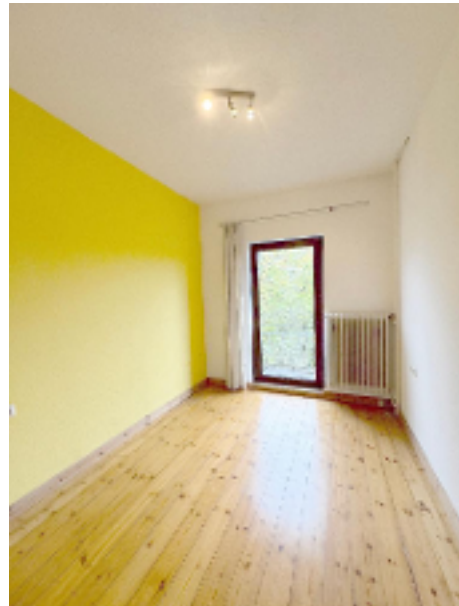
Gästezimmer OG



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG



Arbeitszimmer OG



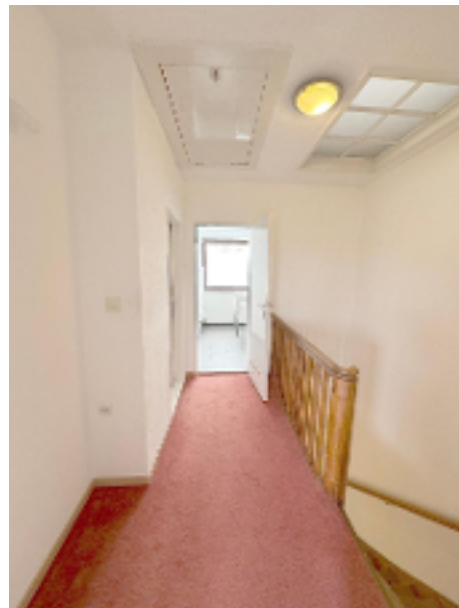
Arbeitszimmer OG



Badezimmer OG



Badezimmer OG



Flur DG



Flur DG



Schlafzimmer DG



Schlafzimmer DG



Schlafzimmer DG



Badezimmer DG



Badezimmer DG



Schlafzimmer DG



Gästezimmer DG



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

**STUDIO 40**  
IMMOBILIEN

---



Gästezimmer DG



Garten



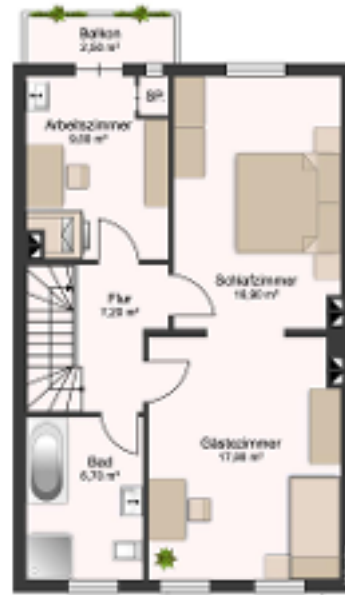
Garten



Rückansicht



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Untergeschoss



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>	+49-421-509-1515
<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>