



## Ein Haus mit mehr dahinter

Objekt: 358 • 28325 Bremen  
367.000,00 €



Mangora Immobilien GmbH • Waller Stieg 3 • 28217 Bremen  
Tel.: • Mobil: +491522 87 45 660 • Fax:  
[anfrage@mangora-immobilien.de](mailto:anfrage@mangora-immobilien.de) • <https://www.mangora-immobilien.de/>



## Daten im Überblick

|                            |                              |
|----------------------------|------------------------------|
| ImmoNr                     | 358                          |
| Objektart                  | Haus                         |
| Objekttyp                  | Reihenhaus                   |
| Nutzungsart                | Wohnen                       |
| Vermarktungsart            | Kauf                         |
| Straße                     |                              |
| Hausnummer                 |                              |
| PLZ                        | 28325                        |
| Ort                        | Bremen                       |
| Wohnfläche                 | ca. 104 m <sup>2</sup>       |
| Nutzfläche                 | ca. 48 m <sup>2</sup>        |
| Anzahl Zimmer              | 4                            |
| Anzahl Schlafzimmer        | 3                            |
| Anzahl Badezimmer          | 1                            |
| Grundstücksgröße           | ca. 361 m <sup>2</sup>       |
| Anzahl sep. WC             | 1                            |
| Anzahl Wohneinheiten       | 1                            |
| Befeuern                   | Gas                          |
| Heizungsart                | Zentralheizung               |
| Etagen                     | 3                            |
| Stellplätze                | 1 Garage                     |
| Balkon                     | Ja                           |
| Terrasse                   | Ja                           |
| Küche                      | Einbauküche                  |
| Baujahr                    | 1972                         |
| Zustand                    | Gepflegt                     |
| Energieausweis             | Verbrauchsausweis            |
| Endenergieverbrauch        | 140,2 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieausweis gültig bis  | 24.09.2036                   |
| Baujahr lt. Energieausweis | 2015                         |



|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| wesentlicher Energieträger | Gas          |
| Energieeffizienzklasse     | E            |
| Kaufpreis                  | 367.000,00 € |
| Außen-Provision            | 3,57 %       |



## Beschreibung

Mehr als ein Reihenhendhaus. Vor allem nach hinten raus.

Von vorne macht dieses Haus nicht viel Aufhebens um sich. Reihenhendhaus, Baujahr 1972, klare Kubatur. Erst wenn man hindurchgeht, merkt man, dass es sich nicht mit dem Offensichtlichen begnügt.

Hinter dem Wohnzimmer beginnt die Terrasse. Dahinter der Garten. Eingefriedet, angenehm privat, mit Gartenhaus, Platz zum Sitzen, Spielen, Gärtnern oder einfach Nichtstun. Die elektrische Markise hält die Sonne im Zaum, vom Obergeschoss kommt noch ein Balkon dazu. Und plötzlich wirkt das Haus größer, als es seine rund 104 Quadratmeter vermuten lassen.

Drinne ist es angenehm unkompliziert. Wohnen, Küche und Gäste-WC im Erdgeschoss, darüber Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer und das Bad. Ganz oben liegt noch ein ausgebauter Raum unter dem Dach – einer von diesen Räumen, die sich nicht festlegen wollen. Kinderzimmer, Büro, Rückzugsort. Je nachdem, was gerade gebraucht wird.

Praktisch gedacht wurde hier ohnehin. Der Vollkeller führt direkt in den Garten. Zur Doppelgarage kommt ein weiterer Stellplatz. Die Gasheizung stammt aus 2015, Teile der Elektrik sind bereits 5-adrig ausgeführt. Dazu Grundwasserpumpe, Balkonkraftwerk und sogar ein Notstromaggregat in der Garage. Dinge, die man selten in einer Überschrift liest – die aber viel darüber erzählen, wie mit diesem Haus umgegangen wurde.

Nicht alles ist neu. Das muss es auch gar nicht sein. Interessanter ist, dass hier über Jahre ergänzt, erhalten und weitergedacht wurde.

Und vielleicht ist genau das die schönste Eigenschaft dieses Hauses: Es will nicht beeindrucken. Es will funktionieren. Und tut dabei mehr, als man ihm von außen ansieht.

## Lage

Die Immobilie liegt im Bremer Stadtteil Alt-Osterholz, im Ortsteil Ellenerbrok-Schevemoor – in einem gewachsenen Wohnumfeld mit kurzen Wegen und einer angenehm alltagstauglichen Infrastruktur.

Das Umfeld ist geprägt von Wohnhäusern, viel Grün und einer aufgelockerten Bebauung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten und medizinische Angebote befinden sich im näheren Umfeld. Auch das Klinikum Bremen-Ost ist schnell erreichbar.

Wer ohne Auto unterwegs sein möchte, profitiert von der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Gleichzeitig ist der Bremer Osten gut mit den übrigen Stadtteilen und der Innenstadt verbunden.

Für größere Einkäufe oder einen Stadtbummel liegt mit dem Weserpark zudem ein umfangreiches Einkaufs- und Freizeitangebot in gut erreichbarer Nähe.

So entsteht eine Wohnlage, die nicht laut sein muss, um im Alltag zu überzeugen: grün genug zum



Durchatmen, nah genug an allem, was man regelmäßig braucht.

## Ausstattung Beschreibung

Reihenendhaus, Baujahr 1972

ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche nach WoFIV

ca. 48 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche im Vollkeller

Grundstück ca. 361 m<sup>2</sup>

4 Zimmer

3 Schlafzimmer

1 Badezimmer

modernes Gäste-WC, erneuert 2023

separate Küche

ausgebautes Dachgeschoss

Vollkeller mit direktem Zugang zum Garten

Terrasse mit elektrischer Markise

Balkon

vollständig eingefriedeter Garten

Gartenhaus / Schuppen

Doppelgarage mit zwei hintereinanderliegenden Stellmöglichkeiten

zusätzlicher Stellplatz

Gasheizung, Baujahr 2015

Kunststofffenster mit Zweifachverglasung

Rollläden im Erdgeschoss und im Schlafzimmer

Die Elektroinstallation ist 3-adrig ausgeführt; in einzelnen Bereichen wurden 5-adrige Leitungen verlegt.

Grundwasserpumpe

Balkonkraftwerk

Vorbereiteter Anschluss für ein Notstromaggregat in der Garage

Laminat im Wohnzimmer

Energieverbrauchsausweis, Klasse E



## Sonstige Angaben

Bitte senden Sie uns bei Interesse Ihre Kontaktdaten und wir melden uns zeitnah bei Ihnen zwecks Besichtigungstermin. Auf Bitten des Eigentümers ist das Objekt nicht eigenständig ohne abgesprochene Termine mit uns zu betreten bzw. zu besichtigen. Die Objektdaten stammen vom Anbieter. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Daten können wir nicht übernehmen.

Als Immobilienmakler sind wir nach dem Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet, Vertragspartner mittels gültigen amtlichen Ausweises, der ein Lichtbild enthält und mit dem die Pass- und Ausweispflicht im Inland erfüllt wird, zu identifizieren. Gemäß § 11 Abs. 2 GWG hat diese Identifizierung zu erfolgen, sobald die Parteien des avisierten Kaufvertrages ernsthaftes Interesse am Abschluss haben. Bitte haben Sie daher dafür Verständnis, dass wir spätestens beim Besichtigungstermin eine Ablichtung Ihres Personalausweises benötigen.

Bei diesem Angebot fällt eine Käuferprovision von 3,57 % inkl. MwSt. an. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Fragen zu unseren Angeboten beantworten wir Ihnen gerne per E-Mail oder unter unserer angegebenen Telefonnummer. Wir bitten um Verständnis dafür, dass wir Informationen zu unseren Objekten nur erteilen, wenn Sie bei Ihrer Anfrage Ihren Namen, Anschrift, Telefonnummer und ggf. Ihre E-Mail-Adresse angeben. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen dann auch einen Besichtigungstermin.



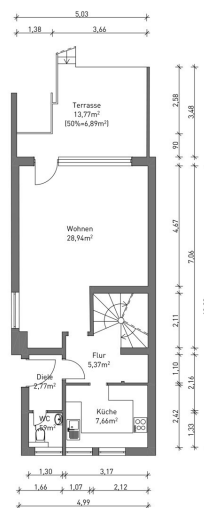
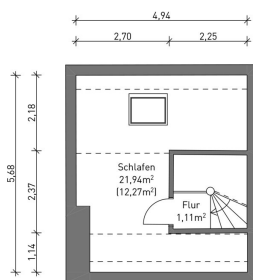
## Impressionen

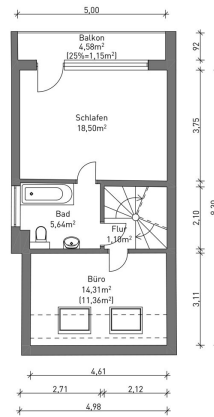
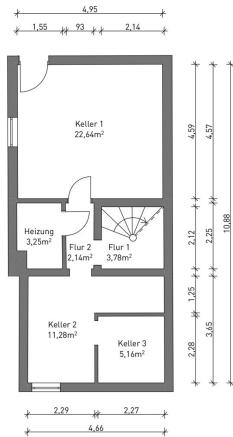




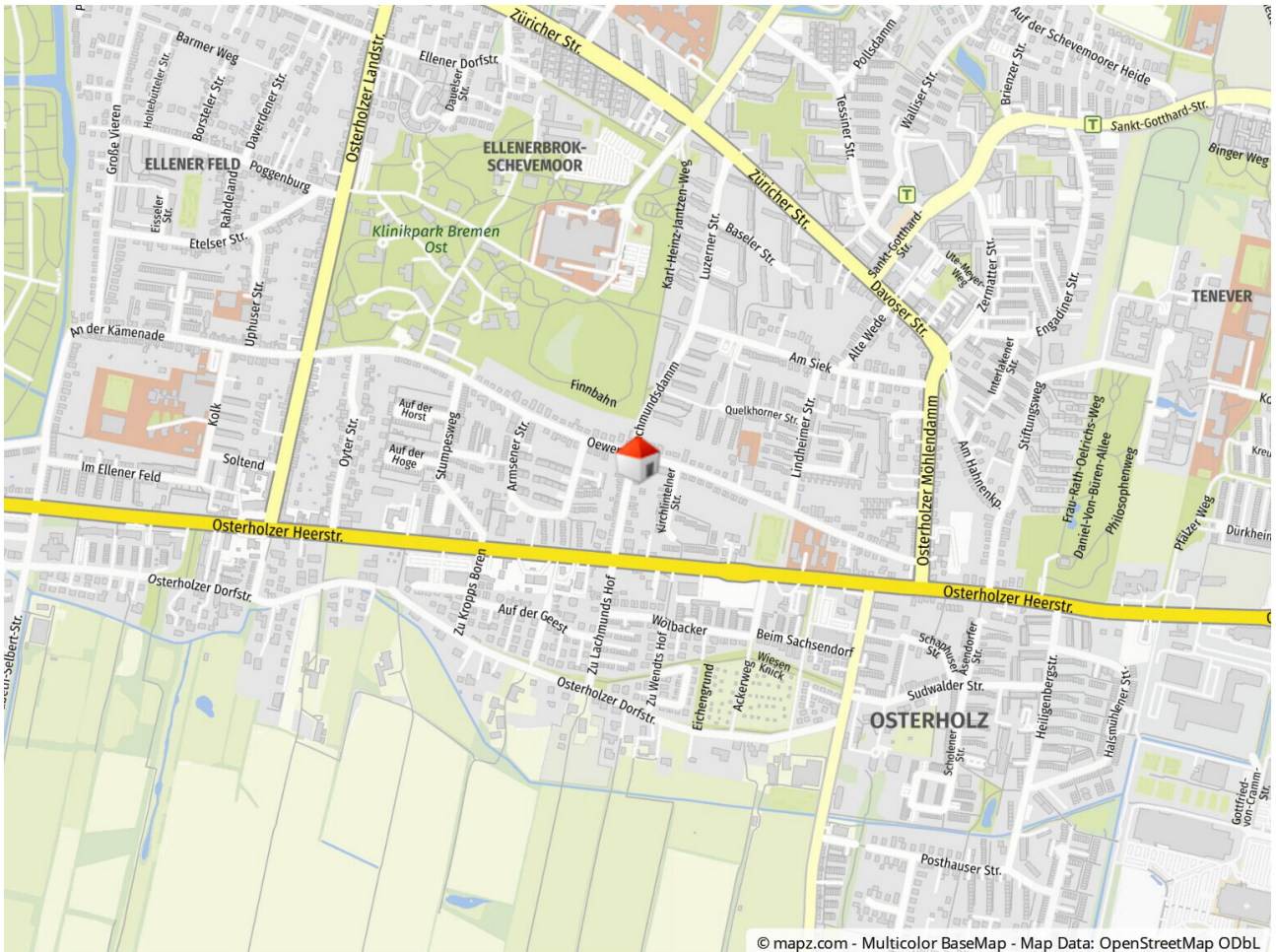








## Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt



## Ihr Ansprechpartner

Herr Henry Holzgrabe

Waller Stieg 3  
28217 Bremen

Telefon: 042120523196

Mobil: 015228745660

E-Mail: [anfrage@mangora-immo.de](mailto:anfrage@mangora-immo.de)

Web: [www.mangora-immobilien.de](http://www.mangora-immobilien.de)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Mangora Immobilien GmbH • Waller Stieg 3 • 28217 Bremen  
Tel.: • Mobil: +491522 87 45 660 • Fax:  
[anfrage@mangora-immobilien.de](mailto:anfrage@mangora-immobilien.de) • <https://www.mangora-immobilien.de/>