



KOMPAKTHAUS THIERSTRASSE

- Bremen-Hemelingen * 85 m² * Sanierungsbedarf -

KOMPAKTHAUS

Das Haus in der Thierstraße im Bremer Stadtteil Hemelingen wird in diesem Frühjahr frei. Die Mieter ziehen aus.

Bevor der Eigentümer eine Sanierung angeht, haben wir ihm vorgeschlagen, das Haus in einer Vorvermarktungsphase Interessenten anzubieten, die bereits erfahren in der Renovierung und Sanierung alter „Schätzchen“ sind.

Das haben wir vor fünf Jahren auch bei seinem ersten Haus in Bremen-Osterholz getan, dass unser Verkäufer ebenfalls erbt: Wir fanden ein tolles Paar, das über fachkundige Freunde und Bekannte verfügte und das kleine Häuschen zu einem echten Schmuckstück machte. Noch Monate nach dem Verkauf hielten Sie uns mit Fotos ihres Umbaus auf dem Laufenden und wir versichern Ihnen: Sie wohnen hier heute überaus glücklich.

Ihr Franck Winnig und Andreas Spuling

Das sind
die Fakten
DIE ÜBERSICHT

DAS SCHLÜSSELBRETT

Immobilientyp	Einfamilienhaus zur Renovierung
Ruhige Wohnlage	Thierstraße in 28309 Bremen (Hemelingen)
Baujahr	1928, 1974 Anbau/Erweiterung
Kleines Grundstück	181 m ²
Wohnen	3 Zimmer auf rund 91 m ² Wohnen
Nutzflächen	Teilkeller mit rund 12 m ² , Bodenraum im Spitzdach
Bäder	Badezimmer & separates WC im EG, 2. WC im OG
Ohne Terrasse	Vordergarten und kleiner Garten mit Terrasse
Heizung	Gaszentralheizung von 1997, Marke Vaillant
Bedarfsausweis	vom 31.3.2022 Endenergiebedarf 227,98 kWh/(m ² a)
Klasse	Energieklasse G
Parken	öffentliches Parken vor dem Haus
Übergabe	Juli 2022
Ambiente	sanierungsbedürftig, siehe Kostenplan Seite 8
Unterhaltung	336,14 Euro/Monat
Kaufpreis	154.700 Euro
Maklercourtage	nein: Keine Provision für Sie als Käufer!
Ansprechpartner	Franck Winnig, fw@daheim-daheim.de, 04503.704 99 09



DIESES HAUS IST VON DER GRÖSSE HER IDEAL FÜR EINE KLEINE FAMILIE MIT 1-2 KINDERN

Herzlich Willkommen

IN BREMEN-HEMELINGEN

„Die Mieter sind dabei auszuziehen, eine Chance für alle, die durch Eigenarbeit Geld sparen wollen.“



DAS WEISSE BUERO VERKAUFSEXPOSÉ

DIE LAGE

Das Haus wartet in der Thierstraße auf Sie, einer Querstraße der Westerholzstraße und dem Bruchweg.

Sie wohnen hier im Stadtteil Hemelingen, einem Ortsteil von Bremen, der zum Stadtbezirk Ost gehört. Auf knapp zehn Quadratkilometern leben hier gut 10.000 Einwohner.

Hemelingen liegt etwa sechs Kilometer östlich vom Zentrum am rechten Ufer der Weser.

Die benachbarten Stadtteile sind die östliche Vorstadt (Westen), Osterholz (Osten), Vahr (Norden), Obervieland (Süden) sowie die niedersächsische Stadt Achim im Südosten. Dominiert wird der Ortsteil durch das angrenzende Mercedes-Benz Werk (Tor 3).

VERKEHR

Anschlussstelle Hemeling A1 Hamburg - Osnabrück. Es gibt einen Bahnhof mit der RS2 Bremerhaven-Lehe/Twistringen und dem Regionalzug nach Osnabrück, vom Haus sind es 1.300 Meter dahin.

Die nächste Bushaltestelle ist „Belmerstraße“ (3 Min. zu Fuß; Bus 41), die nächste Straßenbahn hält „Schloßparkstraße“ (13 Gehmin.; Linie 10). Zum Hauptbahnhof braucht man mit den

Öffis etwa 35 Minuten.

EINKAUFEN

Die nächsten Supermärkte sind „Netto“ (5 Gehmin.), „Rewe“ (8 Gehmin.), zu „Penny“ und „Ikram“ im Süden sind es zwei Min. mit dem Auto, zu Aldi im Norden vier. Die Bäckereien „Tenter´s“ und „Meyer Mönchhof“ sind ebenfalls fußläufig erreichbar, zur Lieblings-Fleischerei „Holtkamp“ in der Marschstraße brauchen Sie mit dem Wagen zwei Minuten.

Über die Stadtgrenze hinaus bekannt ist der Modelleisenbahnladen an der Bahnüberführung nahe Hemelinger Bahnhof.

FREIZEIT

Der nahe „Schlosspark Sebaldsbrück“ mit Herrenhaus und Gutsanlage ist ein beliebtes Erholungs- und Freizeitziel. Im Sommer lädt das Schlossparkbad als Freibad ein, für den Winter gibt es das Hallenbad.

Die Sportvereinigung Hemelingen e.V. bietet ein umfangreiches Sportangebot – vom Kinderturnen über verschiedenen Ballsportarten bis hin zum Nordic Walking.

KINDER

Sie haben hier vier Schulen: die Grundschule Brinkmannstraße mit ihrer Dependence an der Glockenstraße, die Grundschule am Osterhop sowie die Wilhelm-Olbers-Oberschule.



DAS HAUS VON DER RÜCKSEITE MIT KLEINEM GARTEN

GRUNDRISSE

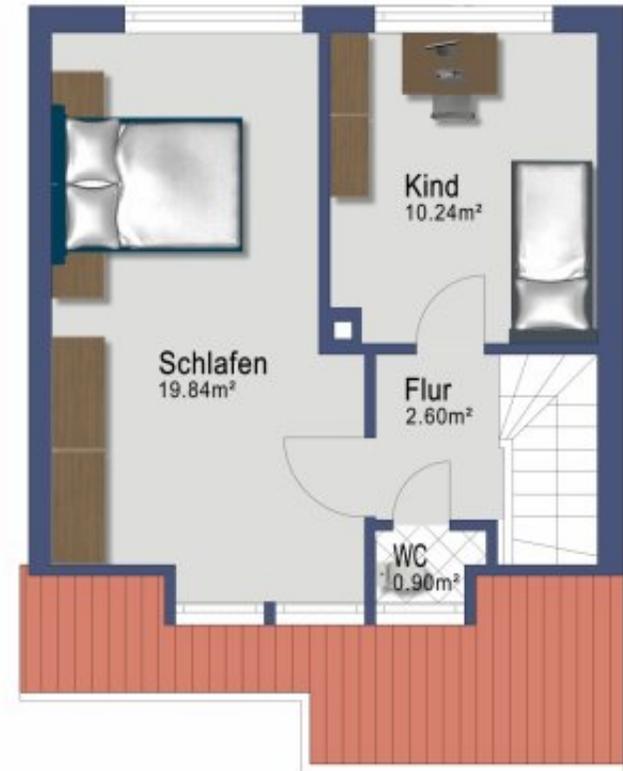
Die von uns gemachten Informationen beruhen auf Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Wir zeihen in diesem Exposee keine Fotos: Sie sehen Visualisierungen des renovierten bzw. kernsanierten Hauses. Weitere Fotos sind Einrichtungsideen und stellen nicht den tatsächlichen Zustand der Räume dar. Ein Zwischenverkauf und Irrtümer sind vorbehalten. Wir weisen auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen hin. Durch weitere Inanspruchnahme unserer Leistungen erklären Sie die Kenntnis und Ihr Einverständnis.

SIE WOLLEN IHRE IMMOBILIE AUCH VERKAUFEN?



Wertgutschein für Eigentümer

Ich verstehe, dass Ihre Immobilie etwas ganz Besonderes ist. Aber in meiner Position als professioneller Berater verstehe ich Ihre Immobilie auch als ein wertvolles Kapital, mit dem ich vorsichtig und strategisch umgehen muss. Ich biete Ihnen eine **kostenlose Wertstrategie** für den optimalen Verkauf. Preiseinschätzung unter Berücksichtigung der Bodenrichtwerte (Gutachterausschuss), der aktuellen Marktsituation sowie dem Kaufverhalten der Interessenten. Wert dieser Beratung: 149 Euro. Für Sie kostenlos!



DAS WIRD

Wenn Sie ein neues Zuhause in Bremen suchen, wenn Ihnen der gemütliche Stadtteil Hemelingen zum Leben gut gefällt, wenn Sie mit Ihrer Familie schnell und unbeschwert einziehen wollen: Dann sind Sie hier falsch.

Der Preis unseres Hauses hat es dem erfahrenen Interessenten schon von selbst erklärt: Hier muss noch einiges getan werden. Ein Haus zum Soforteinzug für unter 160.000 Euro, das war einmal vor 20 Jahren. Die Immobilienpreise sind auch in Bremen explodiert, Tendenz steigend.

Dieses Haus hat unser Eigentümer geerbt, zusammen mit einem weiteren Haus. Beide vom Baujahr aus den 30ern, das eine haben wir damals schnell verkauft: An ein nettes Paar, das über genügend Sachverstand verfügte. Die beiden haben das Händchen gehabt, die Kosten richtig eingeschätzt und fast alles selbst gemacht! Ein halbes Jahr später nach dem Notartermin schickten sie uns Fotos vom fertigen Haus und: Es ist ein echtes Schmuckstück geworden!

Ich selbst würde das niemals können. Dafür bin ich zu ungeschickt und zu unerfahren: Ich will sehen, was ist, schicke Maler mit Farbe und Bodenleger fürs Vinyl ins Haus und rufe das Umzugsunternehmen an. Zu mehr reicht es bei mir nicht!

Mein Kollege Andreas Spuling ist erfahrener: Er hat Hände, die mehr als zum Schreiben taugen und hat einen Kostenplan aufgestellt, der auf Erfahrung im Bauwesen sockelt. Die Zahlen entnahm er einer aktuellen, baugleichen Haussanierung. Damit können Sie gut rechnen!

Ob Sie den Mut und die Geduld haben, das Thema Sanierung anzupacken, bleibt Ihnen überlassen. Gerne laden wir Sie zu einer privaten Besichtigung ein, möchten aber vorher mit Ihnen sprechen und Sie auf das tagesaktuelle Ambiente vorbereiten. Wir werden Ihnen in einer 360-Grad-Besichtigung die Originalräume vorab zeigen, sobald die Mieter ausgezogen sind, der Sperrmüll da war und die Putzfeen durchs Haus gewirbelt ist.

SANIERUNGSMASSNAHMEN: 100.000 Euro Investition* hier ohne Eigenleistung

16.000 Euro für Fenster inkl. Eingangstür

13.000 Euro für eine neue Heizung inkl. aller Heizkörper

12.000 Euro für Elektrik inkl. neuem Sicherungskasten

12.000 Euro für ein neues Badezimmer

10.000 Euro für eine neue Küche

04.000 Euro für Geschoss-/Dachdämmung

07.000 Euro für neue Bodenbeläge inkl. Estrich und Ausgleichsmasse

08.000 Euro für neuen Putz inkl. Gewebe

07.000 Euro für Malerarbeiten

07.000 Euro für eine neue Pflasterung außen

01.500 Euro für neue Dachrinnen

02.500 Euro für ein neues Flachdach im hinteren Bereich

** Werte basieren auf baugleichem Haus, Kernsanierung 2022*

Das ist die Immobilie

GUTE ENTSCHEIDUNG





DIE RÄUME UNTEN IM ERDGESCHOSS: WOHNZIMMER, KÜCHE, BAD UND SEP. WC



ERDGESCHOSS: EINGANG FLUR (CA. 4,78 M²) MIT AUFGANG INS OBERGESCHOSS UND ZUM TEILKELLER



ERDGESCHOSS: VISUALISIERUNG KÜCHE MIT CA. 10,26 M²



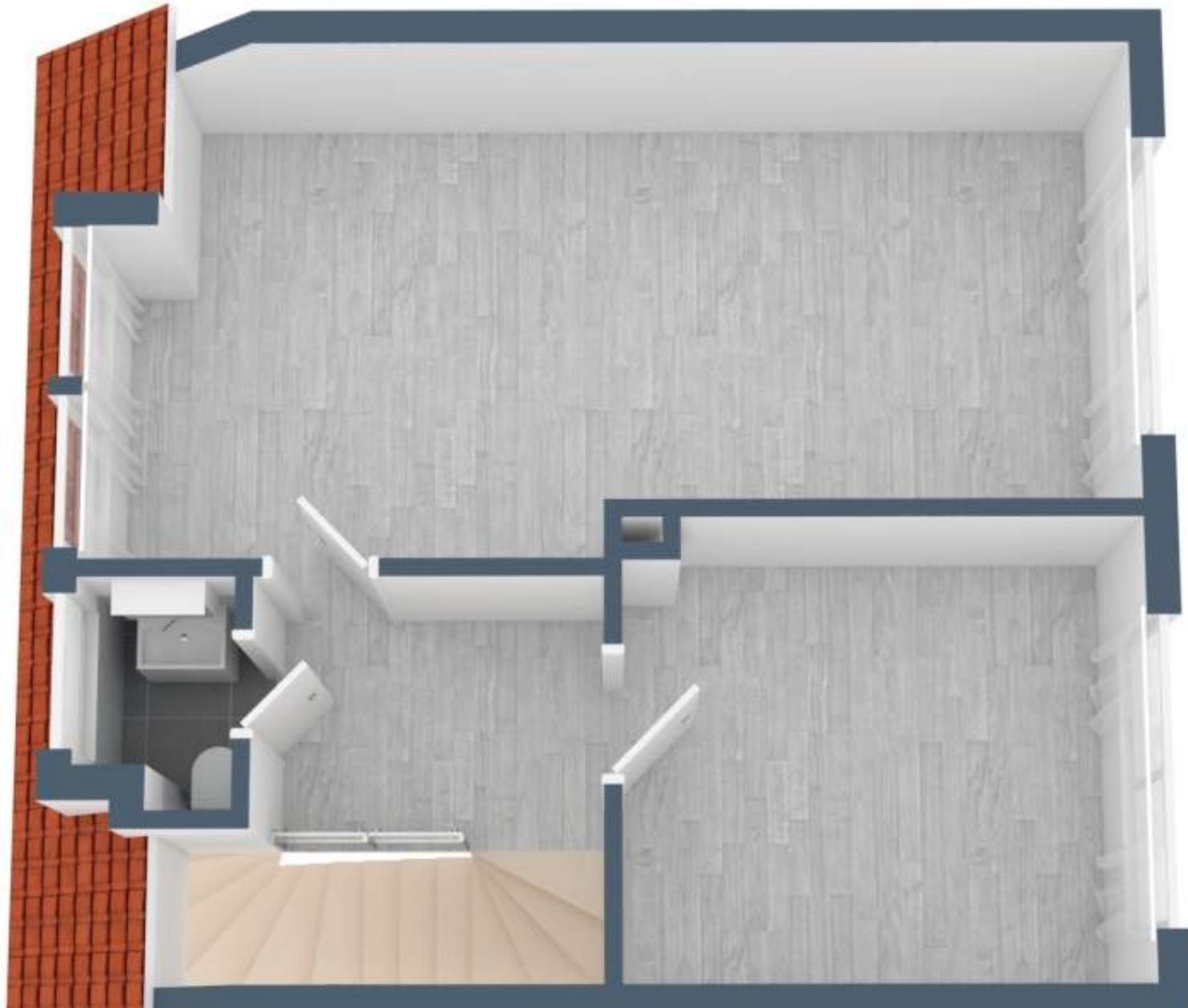
ERDGESCHOSS: VISUALISIERUNG WOHNZIMMER MIT CA. 22,71 M²



DAS WOHNZIMMER HAT JEWEILS EIN FENSTER ZU BEIDEN LÄNGSSEITEN STRASSEN- UND HOFSEITE



ERDGESCHOSS: VISUALISIERUNG BADEZIMMER, HIER STATT DUSCHE MIT BADEWANNE (6,60 M²)



DAS OBERGESCHOSS HAT ZWEI SCHLAFZIMMER UND EIN KLEINES WC



OBERGESCHOSS: VISUALISIERUNG KLEINES SCHLAFZIMMER MIT CA. 10,24 M²



OBERGESCHOSS: VISUALISIERUNG GROSSES SCHLAFZIMMER MIT CA. 19,84 M²



DIE KÜCHE IM ERDGESCHOSS, UNRETUSCHIERT



DAS WOHNZIMMER IM ERDGESCHOSS, UNRETUSCHIERT

Franck Winnig und Andreas Spuling, zwei Männer, die sich seit 25 Jahren wertschätzen und sich als selbstständige Makler zusammengetan haben, um neue Wege in der Vermarktung ausgesuchter Immobilien zu gehen.

Franck Winnig leitet DAS WEISSE BUERO, eines der führenden Marketingbüros für Immobilienmakler. In seinen mehr als 15 Jahren hat er über 400 Maklern und Bauträger in Deutschland, Österreich, Schweiz und Italien beraten. Der Hamburger lebt heute an der blauen Ostsee in Scharbeutz.

Andreas Spuling lebt mit seiner Familie in Stuhr bei Bremen. Als Immobilienprofi hat er mehr als 15 Jahre Erfahrung. Mit seinem Unternehmen hat er sich auf den An- und Verkauf von Grundstücken spezialisiert, entwickelt moderne Wohnprojekte und ist mit den Bebauungsplänen in Bremen und Umgebung allerbestens vertraut.



SERVICE FÜR EIGENTÜMER

- optimaler Verkauf Ihrer Immobilie
- Wertpreisstrategie-Beratung
- spezielle Verkaufsformen wie Bieterverfahren oder Open House
- geprüfte VIP-Klienten zur Vorbesichtigung
- maximale garantierte Vermarktungsdauer: 12 Wochen

SERVICE FÜR INTERESSENTEN

- VIP-Suchservice
- bevorzugte Besichtigung bei Vorpremieren für VIP-Klienten
- All-Around-Besichtigung vorab daheim am PC
- Netzwerk von Architekten, Handwerkern, Steuerberatern und Notaren

PREMIUM
IMMOBILIENPROFI

info@daheim-daheim.de | www.daheim-daheim.de

DAHEIM
by DAS WEISSE BUERO

Franck Winnig
Hansastr. 23 | 23683 Scharbeutz

Andreas Spuling
Bäckergasse 10a | 21816 Stuhr

Telefon 04503 704 99 09