



## Ruhige Lage und viel Platz: Junges Einfamilienhaus mit Ausbaureserve in Sackgassenlage von Leherheide.



Kattowitzer Straße 64c, 27578 Bremerhaven / Leherheide

### Details

|                 |                        |                     |                        |
|-----------------|------------------------|---------------------|------------------------|
| ImmoNr          | 3671                   | Anzahl Zimmer       | 5                      |
| Objekttyp       | Einfamilienhaus        | Anzahl Schlafzimmer | 3                      |
| Kaufpreis       | 319.000,00 €           | Anzahl Badezimmer   | 1                      |
| Außen-Provision | 3,57% inkl. MwSt.      | Grundstücksgröße    | ca. 845 m <sup>2</sup> |
| Wohnfläche      | ca. 114 m <sup>2</sup> | Anzahl sep. WC      | 1                      |
| Nutzfläche      | ca. 66 m <sup>2</sup>  | Baujahr             | 1997                   |



|             |                 |                     |              |
|-------------|-----------------|---------------------|--------------|
| Zustand     | Gepflegt        | Stellplätze         | 3 Freiplätze |
| Befuerung   | Gas             | Terrasse            | Ja           |
| Heizungsart | Fußbodenheizung | Verfügbar ab (Text) | Sofort       |
| Etagenzahl  | 1               |                     |              |

## Beschreibung

Gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1997 in ruhiger Sackgassenlage von Bremerhaven-Leherheide – massiv gebaut, durchdacht geplant und mit einem großen, eingefriedeten Garten.

Das Haus besticht durch seine zeitlose Klinker-Fassade, massives Ytong-Mauerwerk mit Kerndämmung und einem Jahresheizwärmebedarf von nur 84,8 kWh/m<sup>2</sup>a – deutlich unter dem damaligen Grenzwert.

Auf ca. 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss bietet dieses Haus alles, was eine Familie braucht: ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich (knapp 30 m<sup>2</sup>) mit großer Terrassentür direkt zum Außenbereich, eine geräumige Küche (12 m<sup>2</sup>), ein separater Hauswirtschaftsraum sowie Gäste-WC. Drei vollwertige Schlafzimmer – darunter eines mit Ankleidezimmer – und ein modern gestaltetes Bad mit Eckbadewanne, doppeltem Waschtisch und eleganter Ausstattung runden das Erdgeschoss ab.

Das nicht ausgebaute Dachgeschoss bietet erhebliches Ausbaupotenzial – ideal für eine Erweiterung nach eigenem Geschmack. Hier sind bereits 3 Schlafzimmer, ein Abstellraum sowie das Badezimmer vorbereitet. Das gesamte Obergeschoss kann entweder als Erweiterung des Wohnraums oder als separate Mietwohnung genutzt werden.

Auch der Gedanke des Mehrgenerationen-Wohnens ist hier gut möglich.

Draußen erwartet Sie ein wahrer Freizeitraum: WPC-Terrasse mit Aluminium-Pergola, Aufstellpool, gepflegter Rasen, schöne hohe Hecken um das Grundstück und eine hochwertig errichtete Blockhausgarage aus nordischem Holz, mit Satteldach und Seitentür. Eine Wallbox für Elektrofahrzeuge ist bereits installiert.

Vieles ist in diesem Haus trotz des noch jungen Baujahres bereits renoviert. Auch der Garten ist schön angelegt und steht für Sie bereit. Sie können direkt einziehen und mit nur wenigen Handgriffen verleihen Sie diesem Haus Ihre persönliche Note.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von diesem tollen Objekt: 0174 2853628.

## Ausstattung

Massivbau: Ytong-Porenbetonmauerwerk mit Kerndämmung und rotem Vormauerwerk-Klinker, Satteldach mit Ziegeleindeckung. Wärmedämmstandard WäSchV 1994: Jahresheizwärmebedarf 84,8 kWh/m<sup>2</sup>a (Grenzwert 99,5 kWh/m<sup>2</sup>a – deutlich unterschritten).

Heizung: Gas-Brennwertgerät aus 2014

Innenausstattung:



Im Erdgeschoss 3 Schlafzimmer, ein Badezimmer, eine Küche, ein Wohn- und Esszimmer, ein HWR und ein Gäste WC

Im Obergeschoss 3 Schlafzimmer, ein Abstellraum, ein Badezimmer.

Durch die Aufteilung im Flur im Erdgeschoss ist das Obergeschoss komplett als separate Einheit nutzbar.

Außenbereich: WPC-Terrasse, Aluminium-Pergola mit Beschattung, Aufstellpool mit Kiesumrandung, gepflegter Rasen und grün eingefriedetes Grundstück, Blockhausgarage.

Wallbox für E-Fahrzeuge vorhanden.

Fenster: Kunststoff-Isolierverglasung (2-Kammerprofil).

## Lage

Die Immobilie befindet sich in der Kattowitzer Straße im Bremerhavener Stadtteil Lehe. Die Wohnlage zeichnet sich durch ein ruhiges und familienfreundliches Umfeld mit überwiegend Wohnbebauung sowie verkehrsberuhigten Anliegerstraßen aus. Die Kattowitzer Straße selbst ist als Wohnstraße mit geringer Verkehrsbelastung angelegt und verfügt über Gehwege auf beiden Straßenseiten.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Schulen, Kindergärten und Spielplätze befinden sich ebenfalls im Umfeld und machen die Lage besonders attraktiv für Familien.

Die Verkehrsanbindung ist gut. Mehrere Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung, während der Bahnhof Bremerhaven-Lehe in wenigen Minuten erreichbar ist und Anschluss an den regionalen Bahnverkehr bietet. Zudem gewährleistet die nahegelegene Autobahn A27 eine schnelle Verbindung in Richtung Bremen, Cuxhaven und in die umliegenden Regionen.

Der Stadtteil Lehe gehört zu den größten Stadtteilen Bremerhavens und verbindet eine gewachsene Infrastruktur mit kurzen Wegen in die Innenstadt sowie zu den Hafen- und Gewerbestandorten der Stadt. Gleichzeitig bieten Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung einen hohen Wohn- und Erholungswert. Ein nahegelegener, über 3.000 m<sup>2</sup> großer Spielplatz sowie weitere Naherholungsangebote ergänzen die Wohnqualität des Quartiers.

Fazit: Die Lage der Kattowitzer Straße 64C überzeugt durch ihre ruhige Wohnatmosphäre, eine gute Infrastruktur, familienfreundliche Umgebung sowie eine solide Anbindung an den öffentlichen und individuellen Verkehr. Damit eignet sich die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.



## Sonstige Angaben

Interesse geweckt?

Fordern Sie jetzt Ihr Exposé an oder vereinbaren einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Herr Jörn Jürgens – 0174 2853628

### Maklercourtage & Erwerbsnebenkosten

Zum Kaufpreis hinzu kommen die gesetzliche Grunderwerbsteuer (derzeit ca. 5 %), Notar- und Gerichtskosten (ca. 2 %) sowie eine Käuferprovision in Höhe von 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. auf den beurkundeten Kaufpreis.

Die gesetzliche Regelung gemäß § 656c BGB findet Anwendung.

### Widerrufsrecht / Fernabsatzhinweis

Bei Kontaktaufnahme über Internetportale handelt es sich um einen Fernabsatzvertrag gemäß §§ 312c ff. BGB. Verbraucher erhalten vor Aufnahme unserer Maklertätigkeit eine gesetzliche Widerrufsbelehrung.

Sofern Sie wünschen, dass wir bereits vor Ablauf der Widerrufsfrist tätig werden (z. B. Exposéversand, Terminorganisation oder Besichtigung), ist eine ausdrückliche Zustimmung erforderlich.

Dieses Exposé beruht auf Angaben und Unterlagen des Eigentümers sowie Dritter. Trotz sorgfältiger Bearbeitung können wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen. Zwischenverkauf und Irrtum bleiben vorbehalten.

Haus Wohnung Meer Immobilien Inh. Markus Kattenbaum handelt als reiner Vermittler und kann in dieser Funktion weder baurechtliche noch anderweitige rechtliche Beratung leisten noch Gewähr über den Zustand der angebotenen Immobilien übernehmen. Es wird empfohlen, die baurechtliche Situation durch einen Fachanwalt sowie ggf. den technischen Zustand der Immobilie durch einen Sachverständigen prüfen zu lassen.

Mit der Finanzierung Ihrer Immobilie gehen Sie langfristige Verpflichtungen ein, die Ihren persönlichen Lebensstil nachhaltig beeinflussen können. Verlassen Sie sich daher nicht ausschließlich auf Ihre Hausbank und vergleichen Sie verschiedene Angebote.

Attraktive Konditionen erhalten Sie über unabhängige Finanzierungspartner. Unser Partner Hüttig & Rompf AG unterstützt Sie gerne bei der Finanzierung. Herr Phillip Waringer – 0151 18640915

## 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.