

Bremen – Steffensweg

# Gepflegtes und teilmodernisiertes Reihenendhaus mit zusätzlicher Nutzfläche im Untergeschoss

Objektnummer: 23057054

360°-Rundgang



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 265.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 81,21 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 237 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23057054 - 28217 Bremen – Steffensweg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23057054 - 28217 Bremen – Steffensweg

## Auf einen Blick

Objektnummer	23057054
Wohnfläche	ca. 81,21 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1962

Kaufpreis	265.000 EUR
Haustyp	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 30 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 23057054 - 28217 Bremen – Steffensweg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	191.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.11.2033	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

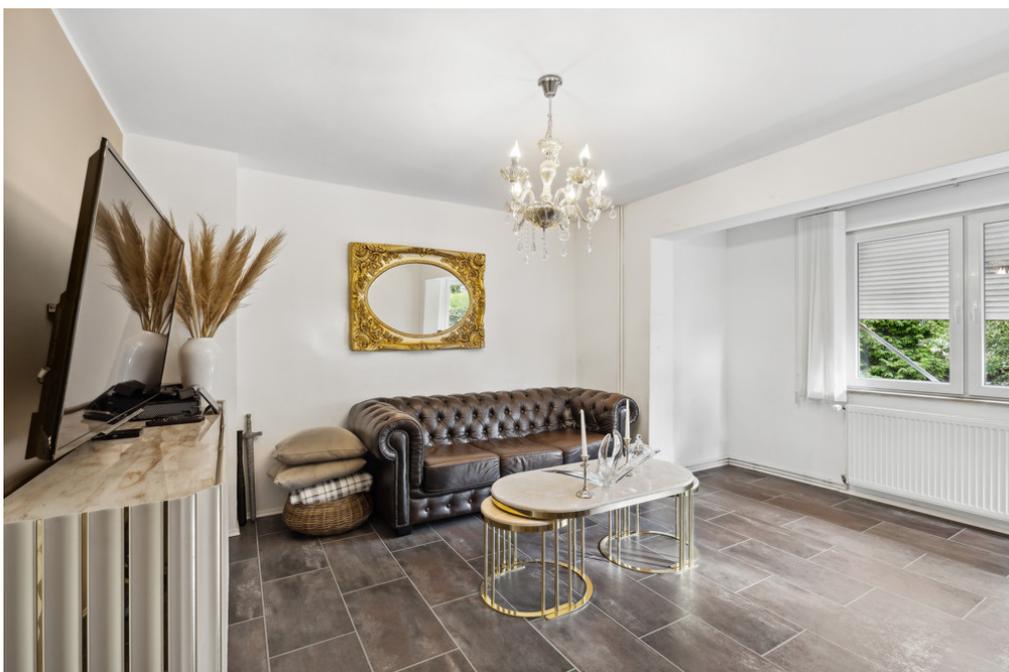
Objektnummer: 23057054 - 28217 Bremen – Steffensweg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23057054 - 28217 Bremen – Steffensweg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23057054 - 28217 Bremen – Steffensweg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23057054 - 28217 Bremen – Steffensweg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23057054 - 28217 Bremen – Steffensweg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23057054 - 28217 Bremen – Steffensweg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23057054 - 28217 Bremen – Steffensweg

## Die Immobilie



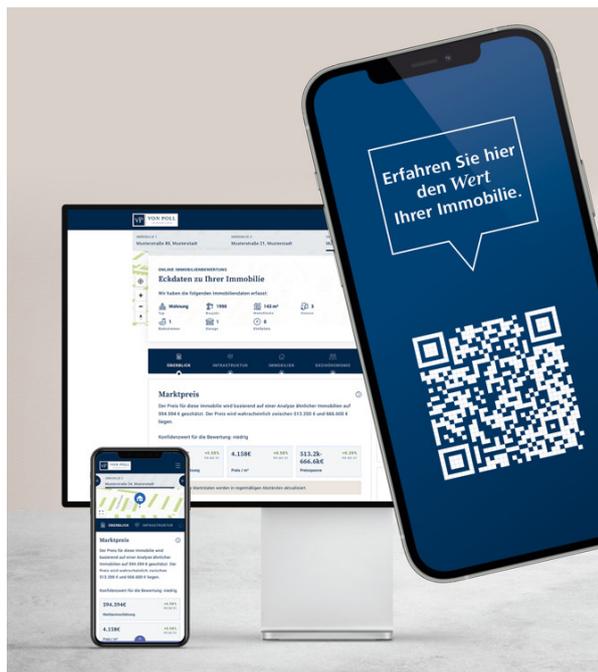
Objektnummer: 23057054 - 28217 Bremen – Steffensweg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23057054 - 28217 Bremen – Steffensweg

## Die Immobilie



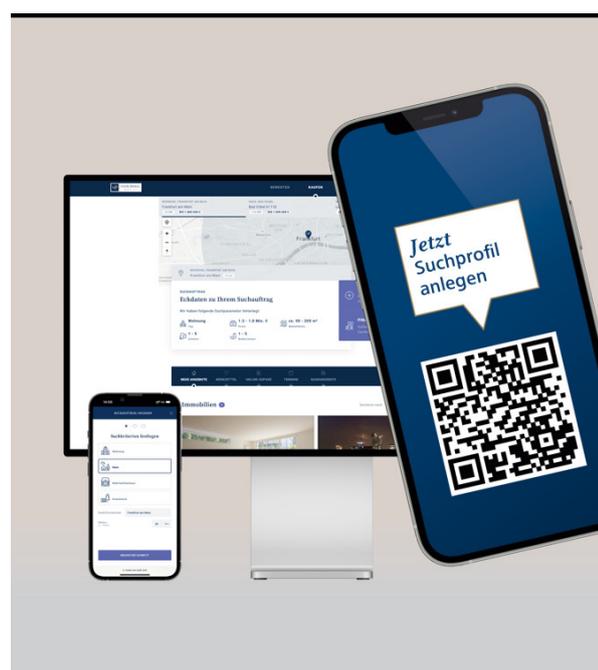
**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 23057054 - 28217 Bremen – Steffensweg

## Ein erster Eindruck

Dieses Reiheneckhaus im Stadtteil Walle-Steffensberg bietet auf einem ca. 237 m<sup>2</sup> großen Grundstück eine Wohnfläche von ca. 81 m<sup>2</sup>. Das 1962 erbaute Haus präsentiert sich in einem gepflegten und überwiegend modernisierten Zustand. Über den Eingangsbereich gelangt man in das Wohnzimmer, das wie fast alle Wohnräume des Hauses mit eleganten anthrazitfarbenen Fliesen ausgestattet ist und somit ein modernes Ambiente bietet, sowie in die 2014 erneuerte Küche. Im Untergeschoss befinden sich ein Gäste-WC, ein praktischer Hauswirtschaftsraum sowie ein weiterer Raum von ca. 15 m<sup>2</sup> mit einer lichten Raumhöhe von 1,93 m. Dieser bietet sich nach entsprechenden Umbaumaßnahmen als Arbeits- oder Gästezimmer an. Von hier aus gelangt man auf die nach Südosten ausgerichtete Terrasse. Die Immobilie ist mit einer modernen Zentralheizung aus dem Jahr 2022 ausgestattet, die eine effiziente Beheizung ermöglicht. Im Obergeschoss befinden sich ein Kompaktbad aus dem Jahr 2014, ein Kinderzimmer und ein Schlafzimmer. Darüber befindet sich im Dachgeschoss ein großzügiges Schlaf- oder Kinderzimmer. Die Fenster wurden zwischen 2014 und 2018 erneuert und sind zwei-, teilweise sogar dreifachverglast, was für eine gute Wärme- und Schalldämmung sorgt. Zudem sind sie mit Rollläden ausgestattet. Darüber hinaus verfügt die Immobilie über einen Spitzboden, der zusätzlichen Stauraum bietet. Im Außenbereich lädt eine Terrasse zum gemütlichen Verweilen ein. Der Garten liegt unterhalb des Niveaus der angrenzenden Hauptverkehrsstraße (Nordstraße) und ist somit etwas lärmgeschützt. Aus unserer Sicht angemessene Renovierungs- / Sanierungsmaßnahmen: - Türblätter / Griffe / Zargen teilweise - evtl. Heizkörper - Elektrik (teilweise noch 2-adrig) - evtl. Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz - Malerarbeiten zur punktuellen Ausbesserung Wir beraten Sie gerne, damit Sie den Umfang der Maßnahmen finanziell abschätzen können. Wir laden Sie herzlich ein, sich zunächst über unseren 360° Online-Rundgang einen Eindruck von der Immobilie zu verschaffen. Anschließend vereinbaren wir gerne einen Besichtigungstermin vor Ort.

Objektnummer: 23057054 - 28217 Bremen – Steffensweg

## Alles zum Standort

Walle ist ein lebendiger Stadtteil im Westen von Bremen, der sich durch eine vielfältige Mischung aus Wohn- und Gewerbegebieten auszeichnet. Eingebettet zwischen den Stadtteilen Gröpelingen und der Bremer Innenstadt erstreckt sich Walle entlang des Weserufers und bietet somit eine ausgezeichnete Anbindung an den Fluss und die maritime Atmosphäre des Hafens. Walle verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur, die den Bewohnern ein komfortables und bequemes Leben ermöglicht.

Einkaufsmöglichkeiten sind in Hülle und Fülle vorhanden, angefangen bei lokalen Geschäften und Märkten bis hin zu großen Supermärkten und Einkaufszentren. Des Weiteren bietet Walle eine breite Palette an Bildungseinrichtungen, darunter Schulen, Kindergärten und eine Hochschule, was den Stadtteil besonders für Familien attraktiv macht. Medizinische Versorgung ist durch verschiedene Arztpraxen gewährleistet. Walle bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten für Jung und Alt. Die Weserpromenade ist ein beliebter Ort für Spaziergänge und Radtouren entlang des Flusses. Kulturelle Angebote sind reichlich vorhanden, z.B. mit dem Bürgerhaus Walle, das Konzerte, Theateraufführungen und Ausstellungen organisiert. Die Verkehrsanbindung in Walle ist hervorragend. Die Bremer Innenstadt ist bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar, darunter Straßenbahnen und Busse. Außerdem bietet die Nähe zum Hauptbahnhof und zur Autobahn eine gute Anbindung an das Umland. Walle zeichnet sich durch seine kulturelle Vielfalt und lebendige Gemeinschaft aus. Verschiedene kulturelle Veranstaltungen und Märkte spiegeln die bunte Mischung der Bewohner wider. Einrichtungen und Organisationen fördern die Integration und soziale Teilhabe in diesem multikulturellen Stadtteil. Fazit: Der Stadtteil Walle in Bremen ist ein lebendiger und vielseitiger Ort, der eine hohe Lebensqualität bietet. Mit seiner ausgezeichneten Infrastruktur, den zahlreichen Freizeitmöglichkeiten und der Nähe zur Bremer Innenstadt ist Walle ein attraktiver Wohnort für Menschen aller Altersgruppen und Hintergründe. Die Vielfalt und lebendige Gemeinschaft machen diesen Stadtteil zu einem Ort, an dem man sich sofort zuhause fühlt.

Objektnummer: 23057054 - 28217 Bremen – Steffensweg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 191.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 23057054 - 28217 Bremen – Steffensweg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Stephan

---

Wachmannstraße 132 Bremen

E-Mail: [bremen@von-poll.com](mailto:bremen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)