

Bremen - Schwachhausen

# Gepflegte 3- Zimmerwohnung mit Balkon und Garage in Schwachhausen

Objektnummer: 25057049



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

**KAUFPREIS: 330.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96,8 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 25057049 - 28209 Bremen - Schwachhausen**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25057049 - 28209 Bremen - Schwachhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25057049	Kaufpreis	330.000 EUR
Wohnfläche	ca. 96,8 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3		
Baujahr	1985		
Stellplatz	1 x Garage		
		Nutzfläche	ca. 3 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

**Objektnummer: 25057049 - 28209 Bremen - Schwachhausen**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	103.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.01.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 25057049 - 28209 Bremen - Schwachhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25057049 - 28209 Bremen - Schwachhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25057049 - 28209 Bremen - Schwachhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25057049 - 28209 Bremen - Schwachhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25057049 - 28209 Bremen - Schwachhausen

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

www.von-poll.com

Objektnummer: 25057049 - 28209 Bremen - Schwachhausen

## 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)

**Objektnummer: 25057049 - 28209 Bremen - Schwachhausen**

## Ein erster Eindruck

Hier präsentieren wir Ihnen eine gepflegte 3-Zimmer-Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 97 m<sup>2</sup>, gelegen im 1. Obergeschoss eines im Jahr 1985 errichteten 4- Parteienhaus.

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder auch Einzelpersonen.

Der durchdachte Grundriss sorgt für eine optimale Raumnutzung. Vom zentralen Flur aus erreichen Sie sämtliche Räume der Wohnung. Das großzügige Wohnzimmer überzeugt durch seine vorteilhafte Größe und bodentiefe Fensterfronten zum Balkon.

Das Schlafzimmer ist ebenso großzügig geschnitten und mit ebenfalls bodentiefen Balkontüren wunderbar lichtdurchflutet.

Ein weiteres Zimmer bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Kinderzimmer oder als Arbeitsbereich.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche und Badewanne ausgestattet und die Wohnung verfügt auch über ein separates Gäste- WC.

Die Küche bietet ausreichend Stauraum und Arbeitsfläche und ist mit Spülmaschine, Kühl- und Gefrierschrank ausgestattet.

Die hellen Wohnräume sind mit pflegeleichten Oberböden ausgestattet. Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum, der zusätzliche Abstellmöglichkeiten bietet.

Für Ihren PKW steht ein Garagenstellplatz zur Verfügung, der im Kaufpreis enthalten ist.

Das Gebäude und die Gemeinschaftsanlagen werden regelmäßig instand gehalten,

was sich positiv auf den Gesamtzustand des Objekts auswirkt. Der Zugang zur Wohnung erfolgt über ein gepflegtes Treppenhaus mit nur einer Wohneinheit pro Etage.

Diese 3-Zimmer-Wohnung verbindet praktische Ausstattung mit einer komfortablen Wohnsituation. Wenn Sie Wert auf eine funktionale Raumaufteilung, gepflegte Gemeinschaftsanlagen und eine gute Lage legen, sollten Sie sich diese Immobilie näher ansehen. Vereinbaren Sie gerne einen individuellen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Objektnummer: 25057049 - 28209 Bremen - Schwachhausen**

## Ausstattung und Details

- Heizung von 2014
  - Spülmaschine erneuert 2010
  - Kühl- und Gefrierschrank erneuert 2007
  - Einbauküche mit Bosch und Siemens Geräten
  - Südbalkon
  - In der darüberliegenden Wohnung wurde der frühere Teppichboden durch Laminat ersetzt. Dadurch ist in der Wohnung regelmäßig Trittschall (z. B. Geh- und Spielgeräusche) wahrnehmbar.
- Eine schalltechnische Untersuchung hat nicht stattgefunden.

**Objektnummer: 25057049 - 28209 Bremen - Schwachhausen**

## Alles zum Standort

Äußerst zentral gelegen befindet sich die Immobilie.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Bus- und Bahnhaltestellen, Lebensmittelläden, Apotheke, Banken, Bäcker und die beliebte Gondel- das Puschenkino.

**Objektnummer: 25057049 - 28209 Bremen - Schwachhausen**

## Weitere Informationen

**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 vorbehalten 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: 25057049 - 28209 Bremen - Schwachhausen**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Stephan

---

Wachmannstraße 132, 28209 Bremen

Tel.: +49 421 - 27 88 88 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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