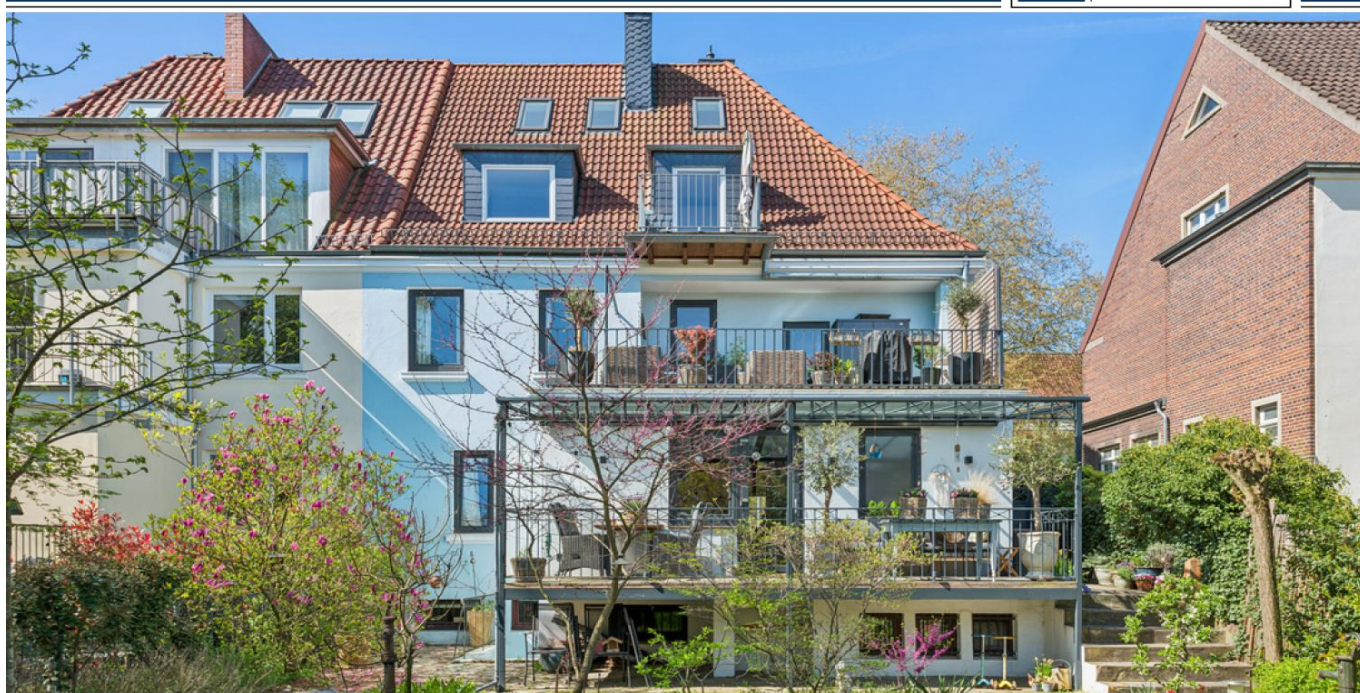


Bremen - Schwachhausen

# Maisonettewohnung in absoluter Top-Lage

Objektnummer: 21057028



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

**KAUFPREIS: 310.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78,43 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 21057028 - 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: 21057028 - 28209 Bremen - Schwachhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	21057028	Kaufpreis	310.000 EUR
Wohnfläche	ca. 78,43 m <sup>2</sup>	Wohnung	Maisonette
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Bezugsfrei ab	21.06.2026	Modernisierung / Sanierung	2025
Etage	2	Bauweise	Massiv
Zimmer	4	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1924		

Objektnummer: 21057028 - 28209 Bremen - Schwachhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Etagenheizung</b>	Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergiebedarf	<b>119.00 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>05.04.2036</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>D</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1924</b>

Objektnummer: 21057028 - 28209 Bremen - Schwachhausen

## Die Immobilie



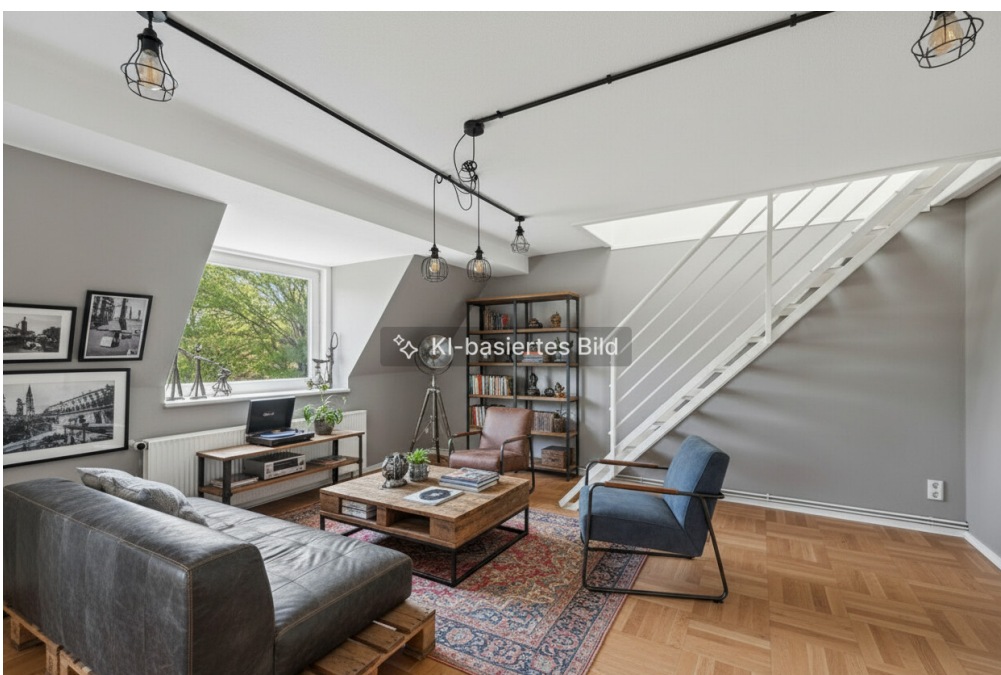
Objektnummer: 21057028 - 28209 Bremen - Schwachhausen

## Die Immobilie



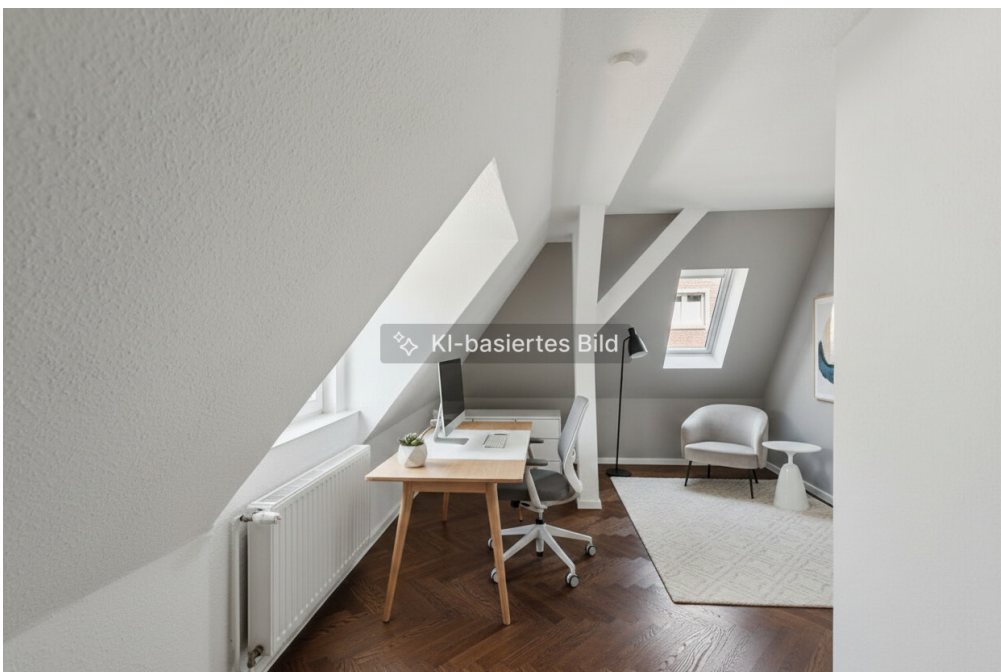
Objektnummer: 21057028 - 28209 Bremen - Schwachhausen

## Die Immobilie



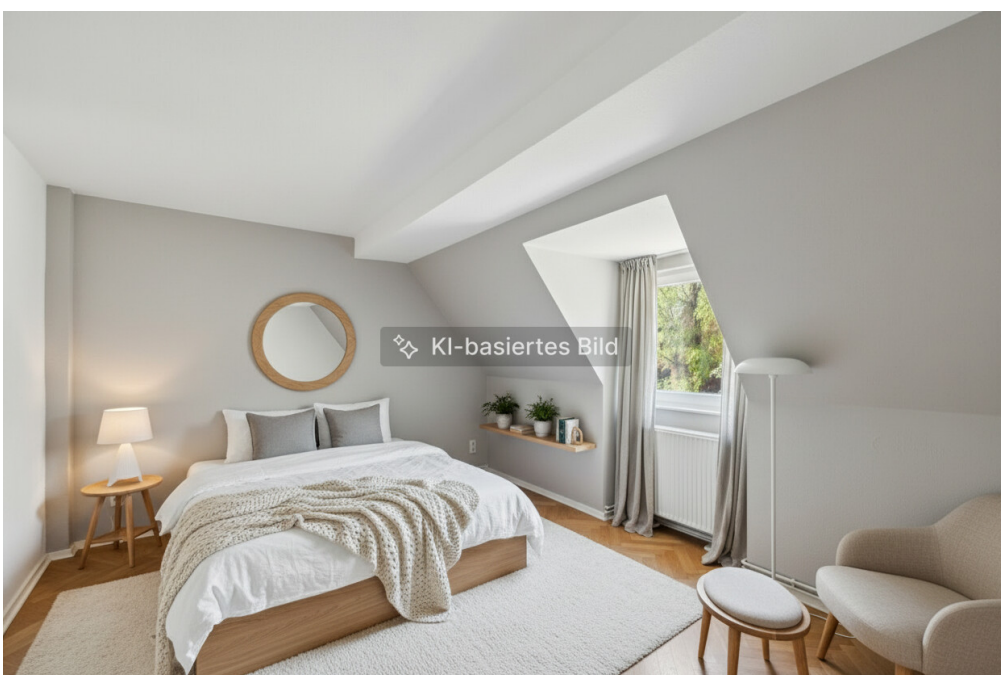
Objektnummer: 21057028 - 28209 Bremen - Schwachhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 21057028 - 28209 Bremen - Schwachhausen

## Die Immobilie



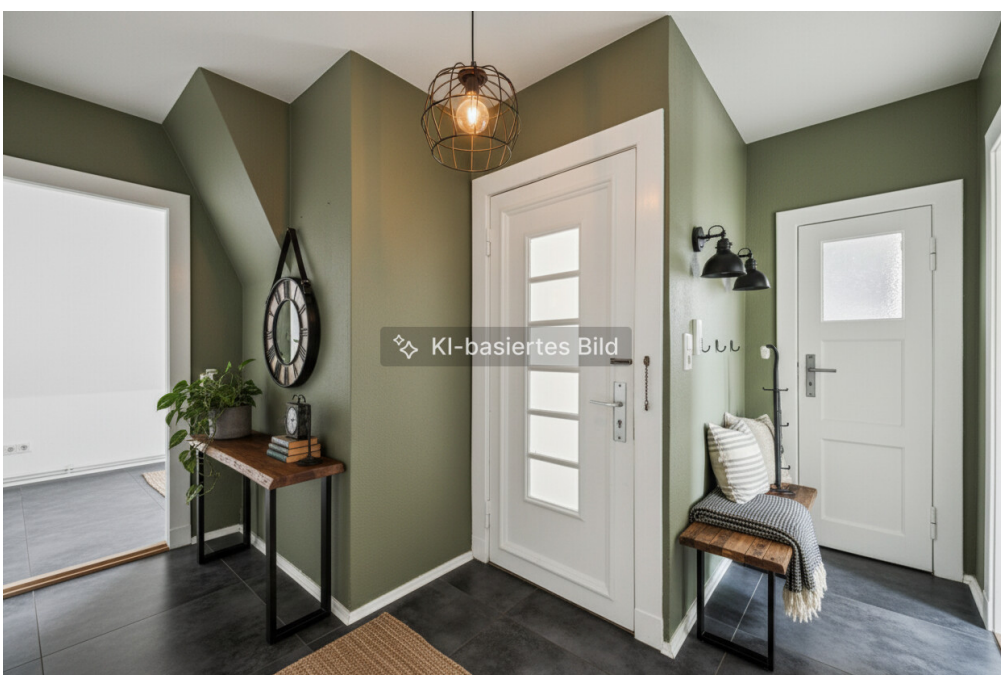
Objektnummer: 21057028 - 28209 Bremen - Schwachhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 21057028 - 28209 Bremen - Schwachhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 21057028 - 28209 Bremen - Schwachhausen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0800 - 333 33 09

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

**Objektnummer: 21057028 - 28209 Bremen - Schwachhausen**

## Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnlich gut geschnittene Wohnung liegt in einer ruhigen Anwohnerstraße in einem Dreifamilienhaus und dort im Dachgeschoss. Zu ihr gehört ein sehr großer und hoher Dachraum, der in 2022 mit vier großen Veluxfenstern und neuen Steckdosen und einer Treppe mit Birkenholzstufen ausgebaut wurde. Das Dach wurde besser als KFW 55 Standard isoliert im Zuge der Dachsanierung in 2015. Das Haus wurde innerhalb der letzten 10 Jahre saniert. Zuletzt wurde die Fassade gestrichen und die Dachrinnen und Fallrohre erneuert. Die Brennwerttherme in der Wohnung ist von 2024.

Vom Balkon hat man einen herrlichen Blick in die Gärten.

Mit ca. 100 m<sup>2</sup> Grundfläche ist es eine großzügige 4 Zimmerwohnung. Alle Zimmer haben im Dezember 2020 neue Fenster bekommen. Von der Küche geht ein Abstellraum ab, Die Küche hat eine Balkontür und einen angrenzenden Abstellraum, wo sich der Waschmaschinenanschluß befindet. Das Duschbad hat eine bodenebene Dusche und ein großes Veluxfenster,

Der Abstellraum ist durch eine Leichtbauwand von dem Badezimmer abgetrennt, so dass hier ohne großen Aufwand auch eine Änderung des Grundrisses möglich wäre.

Die Nebenkosten inklusive dem Wasser für zwei Personen betragen in den letzten Jahren immer unter € 95,- pro Monat. (Dies inkludiert nicht Heizung und Strom). Hinzu kommen € 105,- an Hausgeld.

Für die Straße ist eine Anbindung an die Fernwärme geplant, so dass es hier in den nächsten Jahren wahrscheinlich eine Unabhängigkeit vom Gas geben kann, wenn man das wünscht. Da das Dach eine gute Ausrichtung hat, könnte hier auch an Solar- oder Photovoltaik gedacht werden. Die Miteigentümerinnen hätte hier keine Einwände.

Schwachhausen ist ein sehr beliebter Stadtteil im Herzen von Bremen mit einer fantastischen Infrastruktur. Mit 1860 gibt es einen Sportverein, der ein lebendiges Vereinsleben hat und neben dem Breitensport z.B. auch Tennis anbietet. Aber auch der Club zur Vahr mit seinem Golfplatz in der Stadt, Werder Bremen und diverse andere Vereine sind von hier in wenigen Minuten erreichbar.

Parks und Grünanlagen hat der Stadtteil ebenso, wie ein breites kulinarisches Angebot. Es gibt viele kleine Restaurants, Cafés und Kneipen in fußläufiger Entfernung. Genauso aber auch Einkaufsmöglichkeiten, zum Bäcker sind es nur ca. 100 m. Die Bus- und Bahnanbindungen zum Bahnhof, der Innenstadt oder sogar dem Flughafen sind in der Nähe.

**Auch kulturell bietet Schwachhausen einiges. Neben dem Stadtteilkino gibt es auch das Fockemuseum und viele Veranstaltungen im Bürgerpark mit Lifemusik und Open AirTheater.**

**Objektnummer: 21057028 - 28209 Bremen - Schwachhausen**

## **Ausstattung und Details**

- 1 Balkon
- Gasetagenheizung
- Einbauküche mit Geschirrspüler und Gasherd
- Duschbad mit Fenster
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluß
- ausgebauter Raum im Dachgeschoß

**Objektnummer: 21057028 - 28209 Bremen - Schwachhausen**

## **Alles zum Standort**

Die schöne Eigentumswohnung liegt im beliebten Stadtteil Schwachhausen. Alle Einrichtungen des alltäglichen Bedarfs sowie die öffentliche Verkehrsanbindung befinden sich in fußläufiger Entfernung. Ebenso die Naherholungsgebiete des Bremer Bürgerparks und des Rhododendronparks. Die rückwärtige Lage der Wohnung bietet einen herrlichen Blick in die umliegenden Gärten.

In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Grund- und Oberschulen, Gymnasium
- Kita
- Parks und Sportanlagen
- Kino
- Einkaufsmöglichkeiten
- Restaurants und Eiscafés
- Bus- und Bahnlinien
- Bahnhof
- Wachmannstraßenquartier
- Krankenhaus und Ärztehäuser

**Objektnummer: 21057028 - 28209 Bremen - Schwachhausen**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 21057028 - 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)**