

Bremen / Neustadt - Neuenland/Flughafen

# Familienfreundliche Doppelhaushälfte auf Erbpachtgrundstück mit Garten & Ausbaureserve

Objektnummer: 26346025



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

**KAUFPREIS: 269.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 121 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 443 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26346025 - 28199 Bremen / Neustadt - Neuenland/Flughafen**

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

Objektnummer: 26346025 - 28199 Bremen / Neustadt - Neuenland/Flughafen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26346025	Kaufpreis	269.000 EUR
Wohnfläche	ca. 121 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2023
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1971		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

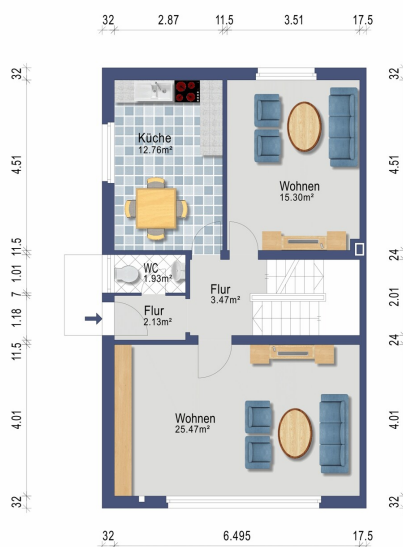
Objektnummer: 26346025 - 28199 Bremen / Neustadt - Neuenland/Flughafen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	251.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.10.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 26346025 - 28199 Bremen / Neustadt - Neuenland/Flughafen

## Die Immobilie



Erdgeschoss

**Objektnummer: 26346025 - 28199 Bremen / Neustadt - Neuenland/Flughafen**

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1971 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 121 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 443 m<sup>2</sup> vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder Berufspendler. Das Haus befindet sich in begehrter Lage in Bremen-Neustadt / Neuenland, eingebettet in eine ruhige Wohn- bzw. Anliegerstraße mit guter Anbindung an die Innenstadt, die Weser, die Airportstadt sowie den Flughafen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem und schnell erreichbar.

Mit insgesamt fünf Zimmern, darunter drei Schlafzimmer, und einem Badezimmer bietet die Immobilie ausreichend Platz für unterschiedliche Lebenskonzepte. Das ca. 25 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer ist ein zentraler Treffpunkt für die Familie. Die großen Fenster im Wohnzimmer sorgen für viel Tageslicht und ermöglichen einen angenehmen Blick ins Grüne. Die Holzverkleidung an der Decke schafft eine warme Atmosphäre. Im Erdgeschoss steht zudem ein Gäste-WC zur Verfügung.

Die Einbauküche überzeugt mit funktionaler Ausstattung und viel Stauraum. Die Küche ist mit einem klassischen Fliesenspiegel und hellen Holzelementen gestaltet. Neben dem Küchenbereich laden ein separates Esszimmer und weitere großzügige Räume zur individuellen Nutzung ein. Im Esszimmer sorgt eine zentrale Deckenleuchte für angenehmes Licht.

Für weitere Funktionen stehen Vollkeller und Waschküche bereit. Die Waschküche ist mit hellen Wandfliesen, einem Waschmaschinenanschluss, einer Gartentür sowie einem Waschbecken ausgestattet. Ein zusätzlicher Duschbereich bietet Flexibilität für den Alltag. Der heterogene Fliesenboden ist pflegeleicht und robust.

Das Badezimmer ist als Wannenbad ausgeführt. Drei Schlafzimmer ermöglichen Rückzugsmöglichkeiten für alle Familienmitglieder oder die individuelle Nutzung als Büro oder Gästezimmer. Im Elternschlafzimmer fallen die großen Fenster und der lichtdurchflutete Raum auf. Ein weiteres Zimmer kann vielseitig als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden.

Ein besonderes Highlight ist die Ausbaureserve im Dachgeschoss. Der Dachboden beeindruckt durch seine offene Gestaltung, große Fensterflächen und die sichtbaren Holzbalken. Die Holzvertäfelung an der Decke sorgt für eine angenehme Atmosphäre, während der großzügige Raum Potenzial für weitere Wohnfläche bietet.

Das Haus verfügt über eine neue Zentralheizung (Modernisierung 2023), wodurch sich die Energieeffizienz verbessert. Die Ausstattungsqualität ist als normal zu bewerten, der

**Zustand der Immobilie ist renovierungsbedürftig und eröffnet individuelle Gestaltungsmöglichkeiten nach eigenen Vorstellungen.**

**Der Außenbereich überzeugt durch einen pflegeleichten Garten inklusive Gartenlaube, der Platz zum Verweilen und für Freizeitaktivitäten bietet. Der Garten besticht durch eine großzügige Rasenfläche, eingefasst von Stauden und Sträuchern, sowie einer Gartenlaube. Eine Garage sorgt für zuverlässigen Schutz Ihres Fahrzeugs.**

**Das Erbbaurecht besteht bis zum 31.12.2067, der Erbbauzins beträgt aktuell 281,84 € jährlich und wird halbjährlich mit jeweils 140,92 € abgebucht. Optional besteht die Möglichkeit, das Grundstück über Immobilien Bremen für etwa 120.000 € zu erwerben.**

**Diese Immobilie bietet dank Lage, Größe und Gestaltung zahlreiche Chancen für Familien, Paare und Berufspendler, ihr Zuhause nach eigenen Wünschen zu verwirklichen. Lassen Sie sich vor Ort vom Potenzial überzeugen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.**

**Objektnummer: 26346025 - 28199 Bremen / Neustadt - Neuenland/Flughafen**

## **Ausstattung und Details**

### **Ausstattung & Highlights**

- Vier großzügige Zimmer
- Großes Wohnzimmer
- Elektrische Rollläden im EG
- Rollläden im OG und DG
- Einbauküche
- Gäste-WC
- Wannenbad
- Vollkeller
- Garage
- Pflegeleichter Garten
- Gartenlaube
- Ausbaureserve ca. 30m<sup>2</sup> Dachgeschoss

### **Grundstück & Erbbaurecht**

- Erbbaurechtsvertrag bis zum 31.12.2067
- Erbbauzins aktuell 281,84 € jährlich
- Halbjährliche Abbuchung in Höhe von jeweils 140,92 €
- Das Grundstück kann über Immobilien Bremen für ca. 120.000 € erworben werden

### **Lagebeschreibung**

- Ruhiges Wohnumfeld in einer Wohn- bzw. Anliegerstraße
- Begehrte Lage in Bremen-Neustadt / Neuenland
- Gute Anbindung an die Innenstadt, die Weser, die Airportstadt sowie den Flughafen
- Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im direkten Umfeld
- Besonders attraktiv für Familien, Paare und Berufspendler

**Objektnummer: 26346025 - 28199 Bremen / Neustadt - Neuenland/Flughafen**

## **Alles zum Standort**

### **Lage und Verkehrsanbindung**

#### **Bremen-Neustadt**

**Die Doppelhaushälfte befindet sich in der Bremer Neustadt, einem lebendigen und vielseitigen Stadtteil mit hoher Wohnqualität. Die Lage überzeugt durch die gelungene Kombination aus urbanem Wohnen, gewachsener Nachbarschaft und guter Erreichbarkeit.**

**Die Neustadt zählt zu den beliebten Wohnlagen Bremens und bietet kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen, Kindertagesstätten sowie Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zur Bremer Innenstadt und zu attraktiven Freizeit- und Erholungsbereichen.**

#### **Wohnen in der Bremer Neustadt**

**Die Bremer Neustadt steht für stadtnahes Wohnen mit angenehmem Wohnumfeld. Der Stadtteil ist geprägt durch eine vielseitige Infrastruktur, ein lebendiges Umfeld und eine gute Mischung aus Wohnqualität und Alltagstauglichkeit.**

**Besonders attraktiv ist die Nähe zur Weser, zum Werdersee sowie zu verschiedenen Grün- und Erholungsflächen. Dadurch bietet die Neustadt sowohl urbane Lebensqualität als auch Möglichkeiten zur Erholung im direkten Umfeld.**

#### **Sehenswürdigkeiten und Freizeit**

**In der Neustadt und im näheren Umfeld befinden sich zahlreiche attraktive Ziele und Freizeitmöglichkeiten:**

- **Weser und Weserpromenade für Spaziergänge, Sport und Erholung**
- **Werdersee als beliebtes Naherholungsgebiet**
- **Bremer Innenstadt mit Marktplatz, Rathaus und Roland**
- **Schnoorviertel als historisches Altstadtquartier**
- **Böttcherstraße mit besonderer Architektur und Kulturangeboten**
- **Theater am Leibnizplatz als kultureller Standort in der Neustadt**
- **Neustadtwallanlagen als grüne Erholungsflächen**

#### **Verkehrsanbindung**

**Die Verkehrsanbindung ist sehr gut und macht den Standort besonders interessant für Familien, Berufspendler und alle, die stadtnah wohnen möchten.**

Über den öffentlichen Nahverkehr sind die Bremer Innenstadt sowie weitere Stadtteile komfortabel erreichbar. Auch mit dem Pkw bestehen gute Verbindungen in Richtung Innenstadt, Airportstadt, Flughafen Bremen sowie zu wichtigen Verkehrsachsen.

#### **Zusammenfassung**

Die Bremer Neustadt bietet eine attraktive Kombination aus zentraler Lage, urbanem Stadtleben, guter Infrastruktur und hohem Freizeitwert. Die Nähe zur Innenstadt, zur Weser, zum Werdersee und zu kulturellen Angeboten macht diesen Standort besonders wohnenswert. Gleichzeitig sorgt die gute Verkehrsanbindung für eine hohe Alltagstauglichkeit und flexible Mobilität innerhalb Bremens.

**Objektnummer: 26346025 - 28199 Bremen / Neustadt - Neuenland/Flughafen**

## 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 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: 26346025 - 28199 Bremen / Neustadt - Neuenland/Flughafen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Thomas Maruhn**

---

**Ostertorstraße 4 + 6, 27283 Verden (Aller)**

**Tel.: +49 4231 - 87 03 52 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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