

Lemwerder

# Gepflegtes Einfamilienhaus in zentraler Lage

Objektnummer: 24293017



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

KAUFPREIS: 259.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 121,4 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 531 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24293017 - 27809 Lemwerder

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

Objektnummer: 24293017 - 27809 Lemwerder

## Auf einen Blick

Objektnummer	24293017	Kaufpreis	259.000 EUR
Wohnfläche	ca. 121,4 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2016
Zimmer	6	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 95 m <sup>2</sup>
Baujahr	1969	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 24293017 - 27809 Lemwerder

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	159.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.04.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24293017 - 27809 Lemwerder

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293017 - 27809 Lemwerder

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293017 - 27809 Lemwerder

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293017 - 27809 Lemwerder

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293017 - 27809 Lemwerder

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293017 - 27809 Lemwerder

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293017 - 27809 Lemwerder

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293017 - 27809 Lemwerder

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293017 - 27809 Lemwerder

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293017 - 27809 Lemwerder

## Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24293017 - 27809 Lemwerder

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1969 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 121.4 m<sup>2</sup> viel Platz für eine Familie. Das Haus steht auf einem ca. 531 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über insgesamt 6 Zimmer, 2 Badezimmer und einer überdachten Terrasse. Im Jahr 2016 wurde die Heizungsanlage erneuert und 2003 das Dach neu eingedeckt. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen. Zu den Ausstattungsmerkmalen zählen eine Einbauküche, Kunststofffenster (2-fach-verglast, 2002), teilweise elektrische Rollläden, ein Vollkeller und ein Terrassendach mit Seitenschiebetüren. Weiterhin verfügt das Haus über eine innenliegende elektrische Markise im Terrassendach sowie einen Glasfaseranschluss. Die Raumaufteilung ist großzügig und bietet genügend Platz für eine Familie. Eine geräumige Garage mit separatem Abstellraum rundet das Angebot ab. Die Lage des Hauses ist zentral und dennoch ruhig gelegen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten zu erreichen. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und Fahrradtouren ein und bietet eine gute Anbindung nach Bremen und Delmenhorst. Insgesamt zeichnet sich diese Immobilie durch seine gute Lage, die praktische Raumaufteilung und die moderne Ausstattung aus. Eine Besichtigung lohnt sich, um sich von den Vorzügen dieses Einfamilienhauses selbst zu überzeugen.

Objektnummer: 24293017 - 27809 Lemwerder

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Kunststofffenster 2-fach-verglast 2002
- Neue Dacheindeckung 2003
- Rollläden teilweise elektrisch
- 2 Bäder
- Vollkeller
- Terrassendach mit Seitenschiebetüren
- innenliegende elektrische Markise im Terrassendach
- Vollkeller
- geräumige Garage mit separatem Abstellraum
- Glasfaseranschluss im Haus

**Objektnummer: 24293017 - 27809 Lemwerder**

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Lemwerder liegt im Süden der Wesermarsch auf der linken Weserseite gegenüber dem Bremer Stadtteil Vegesack. Die Gemeinde grenzt im Nordwesten an die Gemeinde Berne und im Nordosten sowie im Osten an die Weser. Im Südosten grenzt sie an das Land Bremen, im Süden an die Stadt Delmenhorst und im Südwesten an die Gemeinde Ganderkesee. Lemwerder ist über die B 212 erreichbar. Zwischen Bremen-Vegesack und Lemwerder besteht eine Autofährverbindung über die Weser mit zwei Fährschiffen. Innerhalb des Verkehrsverbundes Bremen-Niedersachsen (VBN) verkehren Linienbusse zwischen den einzelnen Ortsteilen Lemwerders sowie den Nachbarorten.

Objektnummer: 24293017 - 27809 Lemwerder

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 159.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 24293017 - 27809 Lemwerder

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Heinz Stoffels

---

Mühlenstraße 7 Ganderkesee  
E-Mail: [ganderkesee@von-poll.com](mailto:ganderkesee@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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