

Bremen – Arbergen

## Schöne Doppelhaushälfte mit Ausbaupotential und Garage in ruhiger Lage

*Objektnummer: 25057022*



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

**KAUFPREIS: 300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 104,34 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 254 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25057022 - 28307 Bremen – Arbergen

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

**Objektnummer: 25057022 - 28307 Bremen – Arbergen**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25057022	Kaufpreis	300.000 EUR
Wohnfläche	ca. 104,34 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Zimmer	3.5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	1	Modernisierung / Sanierung	2015
Baujahr	1986	Zustand der Immobilie	gepflegt
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Garten-/ mitbenutzung, Einbauküche

**Objektnummer: 25057022 - 28307 Bremen – Arbergen**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfssausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	156.09 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.06.2035	Energie- Effizienzklasse	E
		Baujahr laut Energieausweis	1986

Objektnummer: 25057022 - 28307 Bremen – Arbergen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25057022 - 28307 Bremen – Arbergen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25057022 - 28307 Bremen – Arbergen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25057022 - 28307 Bremen – Arbergen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25057022 - 28307 Bremen – Arbergen

## Die Immobilie



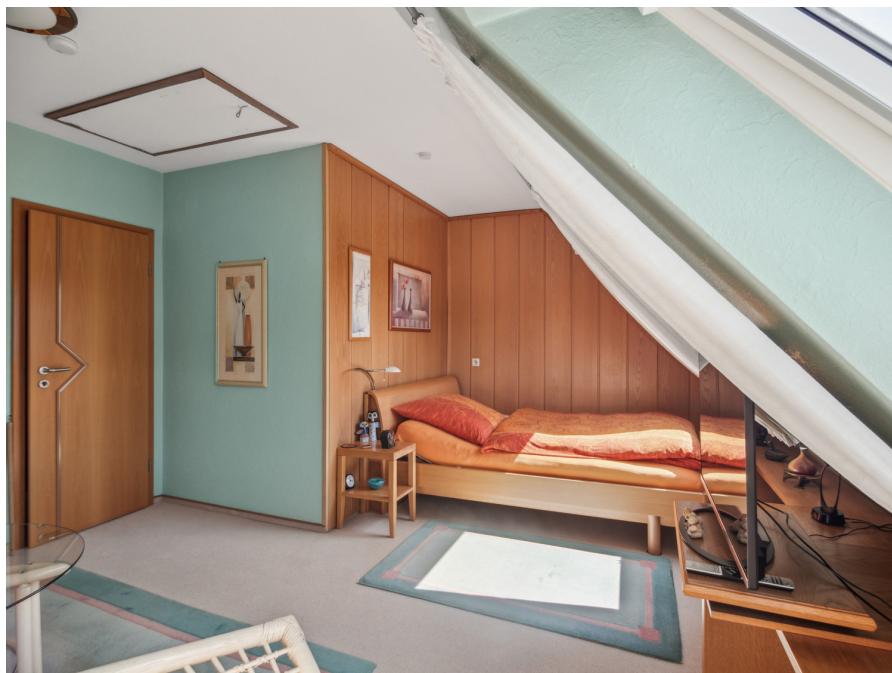
Objektnummer: 25057022 - 28307 Bremen – Arbergen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25057022 - 28307 Bremen – Arbergen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25057022 - 28307 Bremen – Arbergen

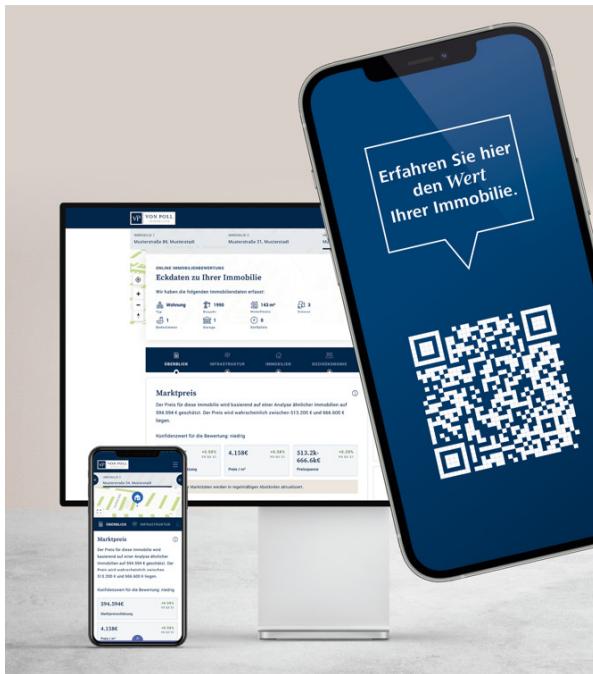
## Die Immobilie



The graphic illustrates the digital marketing strategy. On the left, a laptop and a smartphone display the Von Poll website interface, showing search results and property details. The right side features a large smartphone with a blue background. A white speech bubble on the screen contains the text "Jetzt Suchprofil anlegen". Below the phone is a large QR code. The background is dark blue with white text. The Von Poll logo is in the top right corner. The main text reads "Finden Sie Ihre Immobilie." Below it, smaller text states: "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." At the bottom right, the website address "www.von-poll.com" is provided.

Objektnummer: 25057022 - 28307 Bremen – Arbergen

## 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: 25057022 - 28307 Bremen – Arbergen**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine sehr gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1986, die seither kontinuierlich modernisiert wurde. Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 104,34 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 254 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer ruhigen Sackgasse.

Das zweigeschossige Haus präsentiert eine durchdachte Raumaufteilung und eignet sich ideal für Paare.

Ein Eingangsbereich mit Übergang zur Küche und zum Essbereich heißt Sie beim Betreten des Hauses willkommen. Von hier aus gelangen Sie zu einem Hauswirtschaftsraum, in dem sich die Heizung befindet und ein Anschluss für die Waschmaschine vorhanden ist.

Der Flur vor dem Hauswirtschaftsraum kann in ein Gäste-WC zurück verwandelt werden. Die hübsche Einbauküche ist mit Geräten der Marken AEG und Miele ausgestattet.

Im Erdgeschoss befindet sich das geräumige Wohnzimmer, das durch große Fenster viel natürliches Licht erhält. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse, die zum Entspannen und Genießen einlädt.

Der manikürte Garten ist pflegeleicht angelegt und stellt ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten oder den Anbau von Pflanzen bereit. Ein kleiner Schuppen bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte oder Fahrräder.

Im Obergeschoss befinden sich zwei gut dimensionierte Schlafzimmer. Beide Räume bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, sei es als gemütliches Schlafzimmer, Gästezimmer oder Arbeitszimmer. Das Badezimmer auf dieser Etage ist mit einer bodentiefen Dusche und einer Handtuchheizung ausgestattet.

Der Spitzboden ist nicht ausgebaut und bietet viel Staufläche und kann zu weiterem Wohnraum ausgebaut werden.

Die Einrichtung kann nahezu vollständig übernommen werden.

Ein weiterer Vorteil dieses Objekts ist seine Lage. Es befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar, was die Lage besonders attraktiv macht.

Zum Haus gehört auch eine Garage und ein davor liegender Stellplatz der komfortables Parken ermöglicht.

Diese Doppelhaushälfte bietet die Möglichkeit, sich in einem gut entwickelten Umfeld niederzulassen und ein Zuhause zu schaffen, das sowohl Ruhe als auch Nähe zur städtischen Infrastruktur bietet. Die bereits durchgeführten Modernisierungen reduzieren zudem den Renovierungsbedarf für die kommenden Jahre erheblich.

Wir laden Sie herzlich ein, diese Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung kennenzulernen. Bitte zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Termins zu kontaktieren.

**Objektnummer: 25057022 - 28307 Bremen – Arbergen**

## Ausstattung und Details

Heizung aus dem Jahr 2015  
Fenster aus dem Jahr 2013  
Rolläden an allen Fenstern  
Markise  
Elektrische Außenrolläden an Terrassenfenstern  
2 Hauswirtschaftsräume  
Ausbaufähiger Dachboden

**Objektnummer: 25057022 - 28307 Bremen – Arbergen**

## Alles zum Standort

Ruhig und doch gut angebunden liegt der Ortsteil Arbergen.

Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten sind nah.

Freizeit-, Erholungs- und Ausflugsziele umgeben diese Lage und das beliebte Gasthaus Grothenns liegt ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

**Objektnummer: 25057022 - 28307 Bremen – Arbergen**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 156.09 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25057022 - 28307 Bremen – Arbergen**

## **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)