

Bremen - Bürgerpark

# Charmante Doppelhaushälfte mit Dachterrasse und Ausbaupotential

Objektnummer: 25057003



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

**KAUFPREIS: 890.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 163,6 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 326 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25057003 - 28209 Bremen - Bürgerpark**

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

Objektnummer: 25057003 - 28209 Bremen - Bürgerpark

## Auf einen Blick

Objektnummer	25057003	Kaufpreis	890.000 EUR
Wohnfläche	ca. 163,6 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Zimmer	5.5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	1	Modernisierung / Sanierung	2015
Baujahr	1930	Nutzfläche	ca. 38 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Garage	Ausstattung	Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25057003 - 28209 Bremen - Bürgerpark

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	147.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.10.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1930

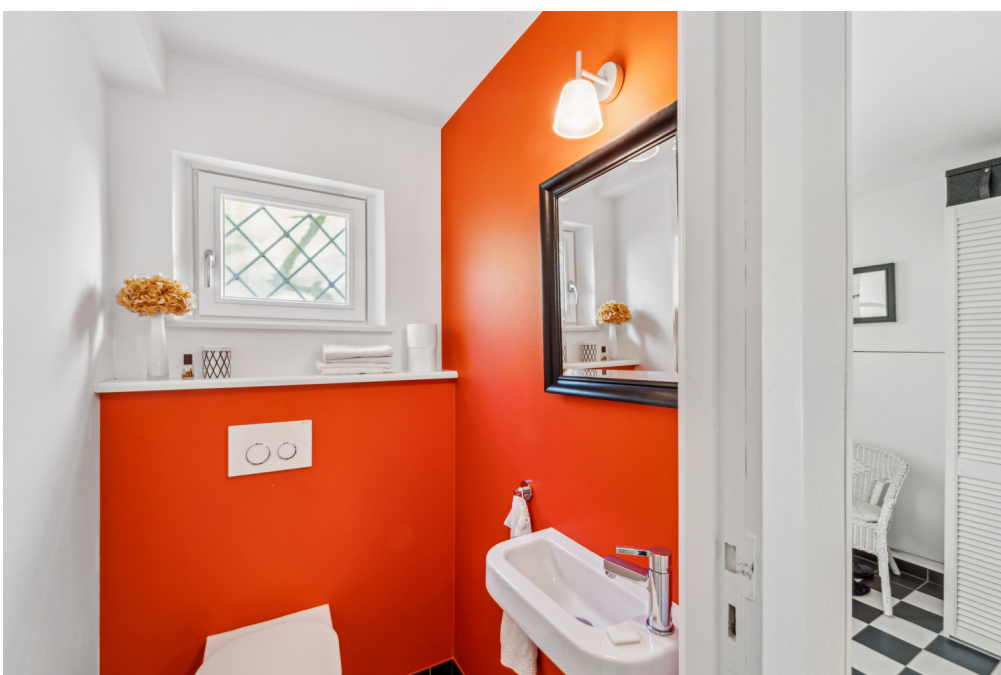
Objektnummer: 25057003 - 28209 Bremen - Bürgerpark

## Die Immobilie



Objektnummer: 25057003 - 28209 Bremen - Bürgerpark

## Die Immobilie



Objektnummer: 25057003 - 28209 Bremen - Bürgerpark

## Die Immobilie



Objektnummer: 25057003 - 28209 Bremen - Bürgerpark

## Die Immobilie



Objektnummer: 25057003 - 28209 Bremen - Bürgerpark

## Die Immobilie



Objektnummer: 25057003 - 28209 Bremen - Bürgerpark

## Die Immobilie



Objektnummer: 25057003 - 28209 Bremen - Bürgerpark

## Die Immobilie



Objektnummer: 25057003 - 28209 Bremen - Bürgerpark

## Die Immobilie



Objektnummer: 25057003 - 28209 Bremen - Bürgerpark

## Die Immobilie



Objektnummer: 25057003 - 28209 Bremen - Bürgerpark

## 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)



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

### Finden Sie *Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

**Objektnummer: 25057003 - 28209 Bremen - Bürgerpark**

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1930 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 163,6 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 326 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Familien und Paare, die Wert auf stilvolles Wohnen legen. Mit insgesamt 5 Zimmern besticht das Objekt durch eine gelungene Raumaufteilung, die sowohl Großzügigkeit als auch Funktionalität vereint.

Im Erdgeschoss erwarten Sie eine einladende Diele, 2 Zimmer mit bodentiefen Fensterelementen sowie ein WC. Außerdem sind im Erdgeschoss ein Vorratsraum, ein Hauswirtschaftsraum und ein Versorgungsraum untergebracht.

Eine geschwungene, historische Holzterasse führt in das Obergeschoss, welches den rund 45 m<sup>2</sup> großen Wohn- und Essbereich sowie eine Küche mit Einbauküche beherbergt. Hier sorgt die gehobene Ausstattung für ein angenehmes Wohnambiente. Der offene Raum bietet verschiedene Möglichkeiten zur Gestaltung und verleiht dem Haus eine warme und einladende Atmosphäre. Eine Loggia, auf der man auch an ungemütlichen Tagen geschützt sitzen kann, rundet diese Etage ab.

Ein Highlight des Hauses ist das 2. Obergeschoss, welches neben den komfortablen Schlafzimmern auch das Badezimmer beherbergt. Die Badezimmerausstattung ist zeitgemäß und bietet mit Badewanne sowie separater Dusche die Möglichkeit, den Tag entspannt zu starten oder ausklingen zu lassen. Die Schlafzimmer sind großzügig dimensioniert und bieten genügend Platz für individuelle Einrichtungsideen. Ein weiteres, kleines Zimmer eignet sich optimal als Home-Office oder Kreativraum und rundet das Raumangebot im 2. Obergeschoss ab.

Im Jahr 2015 wurde das Haus umfassend modernisiert, was sich im gesamten Gebäude widerspiegelt.

Der Außenbereich des Hauses lädt mit seinem Garten zum Entspannen ein. Hier können Sie eine Terrasse gestalten, die ideal für sommerliche Grillabende ist. Gartenliebhaber finden zudem genügend Fläche für kreative Bepflanzungen.

Neben den ansprechenden Innen- und Außenbereichen überzeugt die Immobilie auch durch eine vorteilhafte Lage. Sie profitieren von einer guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie in unmittelbarer Nähe gelegenen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Zusammenfassend bietet diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1930 eine gelungene

**Mischung aus historischem Charme und zeitgemäßem Wohnkomfort. Die Modernisierungsmaßnahmen von 2015 haben dazu beigetragen, dass das Haus den technischen Standards von heute entspricht, ohne den Charakter des ursprünglichen Baus zu verlieren. Interessenten, die auf der Suche nach einem stilvollen Zuhause sind, das sowohl für Familien als auch für Paare geeignet ist, finden in diesem Objekt eine attraktive Möglichkeit.**

**Objektnummer: 25057003 - 28209 Bremen - Bürgerpark**

## **Alles zum Standort**

**Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Schwachhausen, Ortsteil Bürgerpark.**

**Die Mikrolage der Immobilie besticht durch absolute Ruhe bei gleichzeitiger Anbindung an die Wachmannstraße. Hier findet man alles für den täglichen Bedarf. Von Ärzten und einer Apotheke über Restaurants, einer Bar und diverse Einzelhändler. Ein Wochenmarkt rundet das fußläufige Angebot ab. Außerdem fahren hier die Straßenbahnlinien Nr. 6 und Nr. 8, mit welchen sich der Hauptbahnhof, die Innenstadt und der Flughafen ohne Umstieg erreichen lassen. Auch der Bürgerpark mit seiner zahlreichen Sehenswürdigkeiten liegt praktisch "vor der Tür".**

**Objektnummer: 25057003 - 28209 Bremen - Bürgerpark**

## **Sonstige Angaben**

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 9.10.2034.**

**Endenergiebedarf beträgt 147.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.**

**Die Energieeffizienzklasse ist E.**

**Objektnummer: 25057003 - 28209 Bremen - Bürgerpark**

## **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)**