

Bremen - Gartenstadt Vahr

Dreams grow here – semi-detached house with a large garden and design freedom

Property ID: 25057021



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 390.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 163,39 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 638 m²

Property ID: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr

At a glance

Property ID	25057021
Living Space	ca. 163,39 m ²
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1963
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	390.000 EUR
House	Semi-detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	In need of renovation
Usable Space	ca. 84 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	04.08.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	245.18 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1963

Property ID: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr

The property



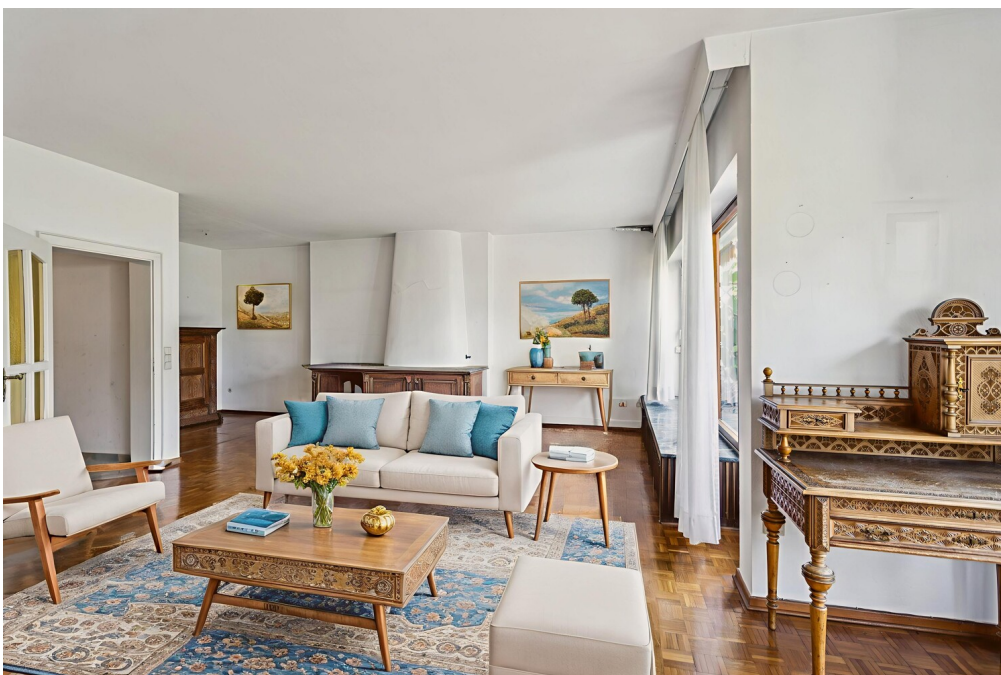
Property ID: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr

The property



Property ID: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr

The property



Property ID: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr

The property



Property ID: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr

The property



Property ID: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr

The property



Property ID: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr

The property



Property ID: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr

The property



Property ID: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr

The property



Property ID: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr

The property



Property ID: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr

The property



Property ID: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr

The property



Property ID: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr

The property



VON POLL IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



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

Property ID: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr

A first impression

Welcome to your new family home! This spacious semi-detached house, built in 1963, offers approximately 163.39 m² of living space on a generous plot of approximately 638 m². With a total of six rooms, including four bedrooms, the house offers numerous possibilities to meet a variety of living needs. While the house requires renovation, it offers ample opportunity to modernize it according to your own vision. The open hallway immediately creates a welcoming atmosphere. From here, you enter the heart of the home – a spacious living room with large windows that showcase the beautifully maintained parquet flooring. A distinctive brick-effect fireplace creates a cozy ambiance and serves as a comfortable gathering place for the family. The well-designed layout provides plenty of space for a comfortable dining area, perfect for enjoying meals together. The kitchen is currently in need of renovation – ideal for customizing it to perfectly suit your family's needs. An additional room on the ground floor with direct access to the terrace and garden is ideal as a playroom, home office, or for extending the heart of the family home: the kitchen. This allows you to implement your living ideas flexibly and in a family-friendly way. The garden is undoubtedly one of the special advantages of this property. Generously sized and hardly visible from the outside, it offers plenty of space for play, relaxation, and shared family life outdoors – also ideal for dog owners. Whether romping around with the children, relaxing hours on the terrace, or letting your four-legged friend run free – everyone enjoys their freedom here in a protected environment. An additional front garden, directly accessible from the living room, extends the living area into the greenery. A well-integrated staircase with a spacious landing leads to the first floor. There you will find four versatile rooms – ideal as a master bedroom, children's rooms, or offices. Two rooms offer access to a balcony and invite you to linger. One room with exposed wooden beams is particularly charming, creating a warm and unique atmosphere. Another room, quietly situated overlooking the garden, features a stylish built-in wardrobe – perfect for extra storage in everyday family life. The bathroom on this floor is spacious and equipped with a bathtub and shower. A separate WC is located in an adjacent room. In addition to a storage room on the second floor, suitable as a utility or hobby room, the attic also offers further storage space. The partial basement includes the boiler room and a utility room, as well as two practical storage rooms for supplies or household items. A garage, directly accessible from the driveway, provides added convenience – a potential connection to the interior of the house could further enhance this and represent an attractive extension. This structurally sound semi-detached house combines generous living space with significant modernization potential – an invitation to anyone wishing to create a home according to their own vision. We encourage you to arrange a viewing appointment to experience the possibilities this property offers firsthand.

Property ID: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr

All about the location

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage im Stadtteil Bremen-Vahr, Nahe eines Wendeplatzes, was ein besonders verkehrsarmes und familienfreundliches Umfeld schafft. Die Straße zählt zu den bevorzugten Adressen des Stadtteils und erinnert in ihrer Wohnqualität an das benachbarte Schwachhausen.

Die Infrastruktur überzeugt mit kurzen Wegen: Supermärkte, Drogerien, Apotheken sowie ärztliche Versorgung sind fußläufig erreichbar. Auch Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe – ideale Voraussetzungen für Familien, die eine ruhige Wohnlage mit bester Versorgung verbinden möchten.

Die Mobilität ist optimal gewährleistet: Straßenbahnhaltestellen liegen in bequemer Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Bremer Innenstadt. Mit dem Auto ist zudem die A1 in wenigen Minuten erreichbar, wodurch auch das Umland bestens angebunden ist.

Insgesamt bietet diese Lage eine seltene Kombination aus ruhigem, familiengerechten Wohnen, sehr guter Infrastruktur und idealer Erreichbarkeit – ein Standort, der Wohnqualität und Alltagstauglichkeit perfekt vereint.

Property ID: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 245.18 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Eric Stöver

Bahnhofstraße 48-50, 28844 Weyhe

Tel.: +49 4203 - 74 84 43 0

E-Mail: weyhe@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com