

Bremen - Gartenstadt Vahr

Los sueños crecen aquí: casa adosada con gran jardín y libertad de diseño

Número de propiedad: 25057021



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 390.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 163,39 m² • HABITACIONES: 6 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 638 m²**

Número de propiedad: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr

De un vistazo

Número de propiedad	25057021
Superficie habitable	ca. 163,39 m ²
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	1963
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	390.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Espacio utilizable	ca. 84 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	04.08.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	245.18 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1963

Número de propiedad: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr

La propiedad



Número de propiedad: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr

La propiedad



Número de propiedad: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr

La propiedad



Número de propiedad: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr

La propiedad



Número de propiedad: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr

La propiedad



Número de propiedad: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr

La propiedad



Número de propiedad: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr

La propiedad



Número de propiedad: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr

La propiedad



Número de propiedad: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr

La propiedad



Número de propiedad: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr

La propiedad



Número de propiedad: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr

La propiedad



Número de propiedad: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr

La propiedad



Número de propiedad: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr

La propiedad



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

Número de propiedad: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr

Una primera impresión

¡Bienvenido a su nuevo hogar familiar! Esta espaciosa casa adosada, construida en 1963, ofrece aproximadamente 163,39 m² de espacio habitable en una generosa parcela de aproximadamente 638 m². Con un total de seis estancias, incluyendo cuatro dormitorios, la casa ofrece numerosas posibilidades para satisfacer diversas necesidades de vivienda. Si bien la casa requiere reforma, ofrece amplias oportunidades para modernizarla según su propia visión. El recibidor abierto crea inmediatamente un ambiente acogedor. Desde aquí, se accede al corazón de la casa: un espacioso salón con grandes ventanales que realzan el impecable suelo de parquet. Una distintiva chimenea con efecto ladrillo crea un ambiente acogedor y sirve como un cómodo punto de encuentro para la familia. La cuidada distribución ofrece amplio espacio para un cómodo comedor, perfecto para disfrutar de comidas en familia. La cocina necesita actualmente reforma, ideal para personalizarla y adaptarla a las necesidades de su familia. Una habitación adicional en la planta baja con acceso directo a la terraza y al jardín es ideal como sala de juegos, despacho o para ampliar el corazón de la casa: la cocina. Esto le permite implementar sus ideas de vivienda con flexibilidad y de forma familiar. El jardín es, sin duda, una de las ventajas especiales de esta propiedad. De amplio tamaño y apenas visible desde el exterior, ofrece amplio espacio para jugar, relajarse y disfrutar de la vida familiar al aire libre, ideal también para dueños de perros. Ya sea jugando con los niños, relajándose en la terraza o dejando que su mascota corra libremente, todos disfrutan de su libertad en un entorno protegido. Un jardín delantero adicional, con acceso directo desde el salón, extiende la zona de estar hacia la vegetación. Una escalera integrada con un amplio rellano conduce a la primera planta. Allí encontrará cuatro habitaciones versátiles, ideales como dormitorio principal, habitación infantil o despacho. Dos habitaciones tienen acceso a un balcón e invitan a relajarse. Una habitación con vigas de madera a la vista es especialmente encantadora, creando un ambiente cálido y único. Otra habitación, en una zona tranquila con vistas al jardín, cuenta con un elegante armario empotrado, perfecto para un almacenamiento extra en el día a día familiar. El baño de esta planta es espacioso y está equipado con bañera y ducha. Un aseo independiente se encuentra en una habitación contigua. Además de un trastero en la segunda planta, ideal como cuarto de servicio o de ocio, el ático también ofrece espacio adicional de almacenamiento. El semisótano incluye la sala de calderas y un cuarto de servicio, así como dos prácticos trasteros para suministros o artículos del hogar. Un garaje, con acceso directo desde la entrada, ofrece mayor comodidad; una posible conexión con el interior de la casa podría mejorarla aún más y representar una atractiva ampliación. Esta casa adosada, de estructura sólida, combina un amplio espacio habitable con un gran potencial de modernización, una invitación para quienes deseen crear un hogar a su medida. Le animamos a concertar una visita para descubrir de primera mano las posibilidades que ofrece esta propiedad.

Número de propiedad: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Eric Stöver

Bahnhofstraße 48-50, 28844 Weyhe

Tel.: +49 4203 - 74 84 43 0

E-Mail: weyhe@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com