

Bremen – Borgfeld (Stadtteil)

## Maison individuelle avec loft de caractère dans un emplacement de choix

**CODE DU BIEN: 23057059**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 649.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 166,77 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 877 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 23057059 - 28357 Bremen – Borgfeld (Stadtteil)

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 23057059 - 28357 Bremen – Borgfeld (Stadtteil)**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23057059	Prix d'achat	649.000 EUR
Surface habitable	ca. 166,77 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	Toit en pente	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	Modernisation / Rénovation	2017
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Surface de plancher	ca. 25 m <sup>2</sup>
Année de construction	1977	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage		

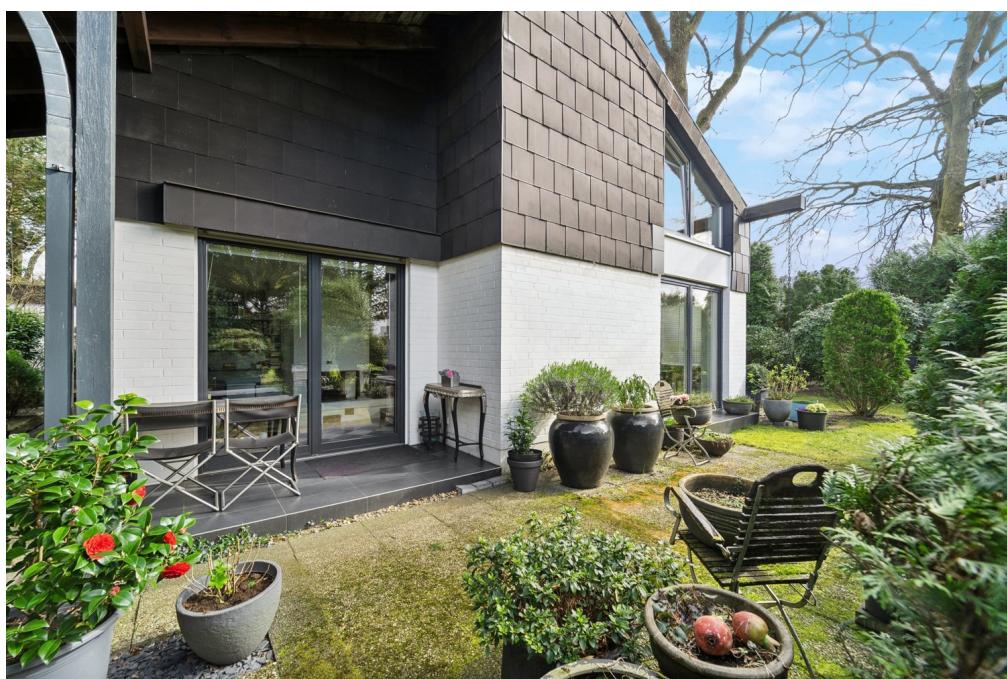
**CODE DU BIEN: 23057059 - 28357 Bremen – Borgfeld (Stadtteil)**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile		
Certification énergétique valable jusqu'au	11.12.2033	Consommation finale d'énergie	190.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	F
		Année de construction selon le certificat énergétique	1977

**CODE DU BIEN: 23057059 - 28357 Bremen – Borgfeld (Stadtteil)**

## La propriété



CODE DU BIEN: 23057059 - 28357 Bremen – Borgfeld (Stadtteil)

## La propriété



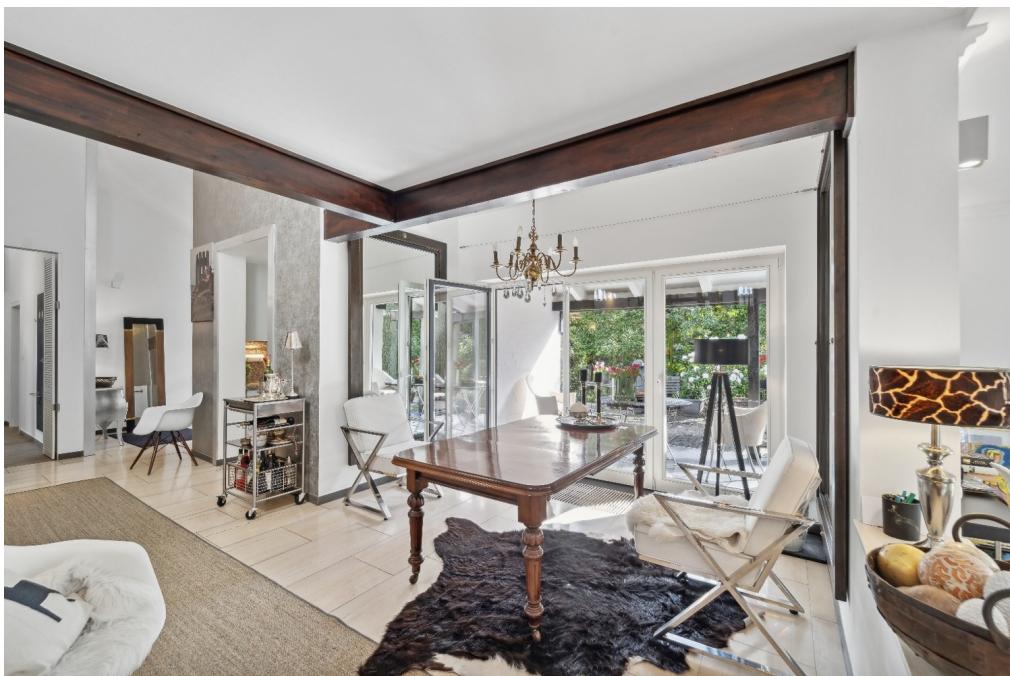
CODE DU BIEN: 23057059 - 28357 Bremen – Borgfeld (Stadtteil)

## La propriété



CODE DU BIEN: 23057059 - 28357 Bremen – Borgfeld (Stadtteil)

## La propriété



CODE DU BIEN: 23057059 - 28357 Bremen – Borgfeld (Stadtteil)

## La propriété



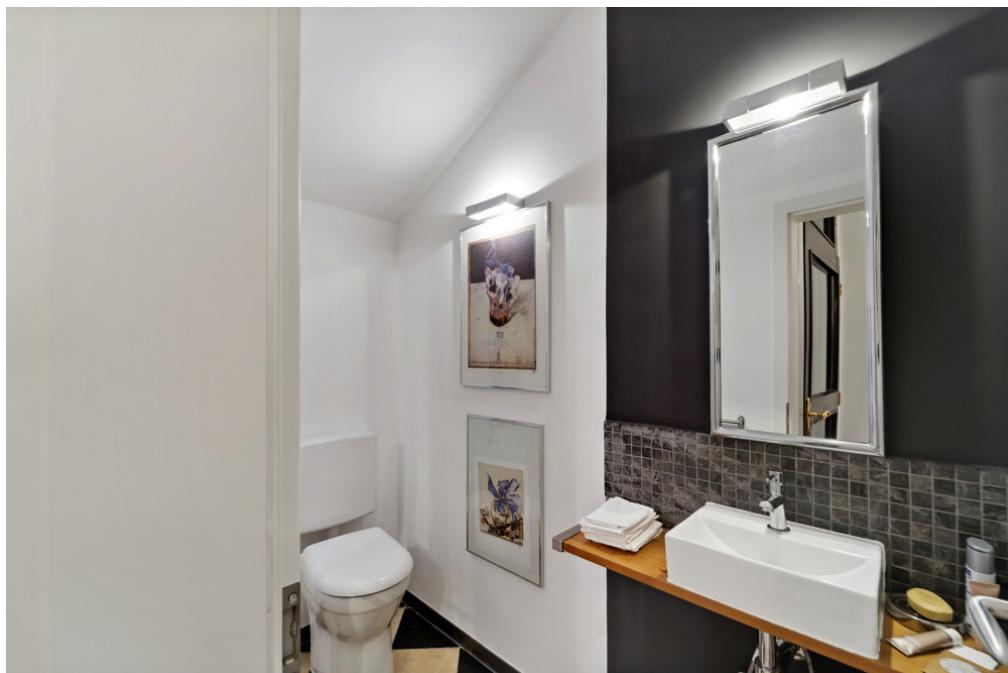
CODE DU BIEN: 23057059 - 28357 Bremen – Borgfeld (Stadtteil)

## La propriété



CODE DU BIEN: 23057059 - 28357 Bremen – Borgfeld (Stadtteil)

## La propriété



CODE DU BIEN: 23057059 - 28357 Bremen – Borgfeld (Stadtteil)

## La propriété



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)

**CODE DU BIEN: 23057059 - 28357 Bremen – Borgfeld (Stadtteil)**

## Une première impression

Bienvenue dans cette magnifique propriété de Borgfeld, offrant un cadre de vie unique et spacieux. Une maison baignée de lumière, de tranquillité et de caractère, située dans le Vieux Borgfeld. Bienvenue dans un lieu qui est bien plus qu'une simple maison : un véritable havre de paix qui raconte sa propre histoire à travers chaque ligne, chaque fenêtre et chaque rayon de soleil. Idéale pour deux personnes en quête d'espace et de confort pour elles-mêmes et leurs invités. Nichée dans une rue résidentielle calme, au cœur d'un jardin paysager soigné, cette maison d'architecte d'exception vous attend – un lieu pour ceux qui recherchent un bien unique. À deux pas de l'agitation urbaine, mais entourée de verdure, une pièce de vie spacieuse, lumineuse et harmonieuse s'offre à vous. L'architecture privilégie l'ouverture : des pièces qui communiquent harmonieusement, des hauteurs sous plafond variables qui multiplient les perspectives et une galerie qui invite à la rêverie. De généreuses fenêtres, dont beaucoup s'étendent du sol au plafond, laissent entrer la lumière naturelle et baignent la maison de lumière à toute heure. Même vue du ciel, la lumière filtre à travers la galerie, conférant à l'intérieur une légèreté presque poétique. Le séjour, sublimé par un élégant parquet à chevrons et une cheminée, invite à la quiétude, aussi bien lors des longues soirées d'hiver que des chaudes journées d'été. La cuisine, équipée d'appareils modernes et au design raffiné, est bien plus qu'un simple espace fonctionnel : c'est le cœur de la maison, un lieu propice aux plaisirs culinaires, aux échanges et à la convivialité. Le jardin, quasiment à l'abri des regards, offre un havre de paix et de liberté. Des terrasses couvertes et découvertes, de part et d'autre de la maison, invitent à la flânerie. Soleil ou ombre, éclosion printanière ou teintes dorées de l'automne, chaque saison y trouve sa place. Les chambres, discrètement nichées dans une aile séparée, constituent un véritable cocon de calme et de sérénité. Vos véhicules ne sont pas en reste : un garage et deux à trois places de parking sont à votre disposition. Des espaces de rangement, intérieurs et extérieurs, offrent un confort optimal. Sur environ 166 m<sup>2</sup> de surface habitable et un terrain de 877 m<sup>2</sup>, une vie se déploie ici, où design et nature se conjuguent harmonieusement, intimité et ouverture. Et parce que l'avenir est également au cœur des préoccupations : des devis ont déjà été demandés pour une éventuelle rénovation de la toiture afin d'obtenir des performances énergétiques optimales – un premier pas vers un avenir durable. Les images présentant la façade entièrement noire sont des animations 3D destinées à donner un aperçu de ce à quoi la maison pourrait ressembler après rénovation.

**CODE DU BIEN: 23057059 - 28357 Bremen – Borgfeld (Stadtteil)**

## Détails des commodités

- Kamin
- Bulthaupt-Einbauküche mit Granitarbeitsplatten, Kochfeld von Miele 3 Jahre alt, Geschirrspüler ebenfalls Miele 1 Jahr alt
- Wirtschaftsraum geöffnet zum Wohnraum
- Gäste-WC
- 2 Terrassen
- maßgefertigte Einbauschränke im Flur, Schlafzimmer und der Empore
- Fischgrätparkett Ahorn im Wohnzimmer
- antike hochwertige Marmorfliesen im klassischen schwarz-weiß Design
- Bad mit großer Dusche und Fenster
- Gästezimmer
- Garage mit Zugang zum Haus
- Stellplätze für 2 weitere PKW
- Gartenabstellraum im Garten
- Fenster überwiegend vor 7 Jahren erneuert
- Brennwerttherme
- Öltank 2012 erneuert
- Pflasterung und Neuanlage vom Vorgarten ebenfalls 2012
- Dämmung Fußboden 3 cm
- Dämmung Außenwände mit Mineralwolle 5 cm

**CODE DU BIEN: 23057059 - 28357 Bremen – Borgfeld (Stadtteil)**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie Butlandsweg 9A befindet sich in einer ruhigen und attraktiven Wohnlage im Stadtteil Borgfeld, einem der exklusivsten und begehrtesten Stadtteile von Bremen. Die Umgebung ist von viel Grün und Natur geprägt und bietet Ihnen eine perfekte Kombination aus urbanem Lebensstil und idyllischem Charme.

In unmittelbarer Nähe der Immobilie finden Sie alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Schulen. Auch der Rad- und Wanderweg am Deich entlang der Wümmewiesen ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet Ihnen eine perfekte Möglichkeit zur Freizeitgestaltung. In Borgfeld gibt es neben dem Sportverein, Fußballclub und Tanzverein auch einen Tennisverein. In den angrenzenden Stadtteilen Horn und Oberneuland finden Sie weitere große Sportvereine mit einem sehr breiten Angebot und Golfplätze befinden sich drei in der näheren Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend und bietet eine schnelle und bequeme Verbindung in die Innenstadt von Bremen oder zu anderen wichtigen Zielen. Auch die Autobahn ist in nur wenigen Minuten zu erreichen, so dass Sie schnell und unkompliziert in alle Richtungen reisen können.

Insgesamt bietet die Lage der Immobilie Butlandsweg 9a eine perfekte Kombination aus Ruhe und Erholung, urbanem Lebensstil und hervorragender Infrastruktur. Wenn Sie auf der Suche nach einem exklusiven und idyllischen Zuhause in Bremen sind, dann ist diese Immobilie die perfekte Wahl für Sie.

**CODE DU BIEN: 23057059 - 28357 Bremen – Borgfeld (Stadtteil)**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.12.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 190.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 23057059 - 28357 Bremen – Borgfeld (Stadtteil)**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Stephan

---

Wachmannstraße 132, 28209 Bremen  
Tel.: +49 421 - 27 88 88 0  
E-Mail: bremen@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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