

Bremen – Gartenstadt Vahr

Ici, les rêves prennent vie – maison jumelée avec un grand jardin et une grande liberté de conception

**CODE DU BIEN: 25057021**



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

**PRIX D'ACHAT: 419.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 163,39 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 638 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr**

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

**CODE DU BIEN: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25057021
Surface habitable	ca. 163,39 m <sup>2</sup>
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1963
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	419.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Surface de plancher	ca. 84 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	245.18 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétiqueuew valable jusqu'au	04.08.2035	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1963

**CODE DU BIEN: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr**

## La propriété



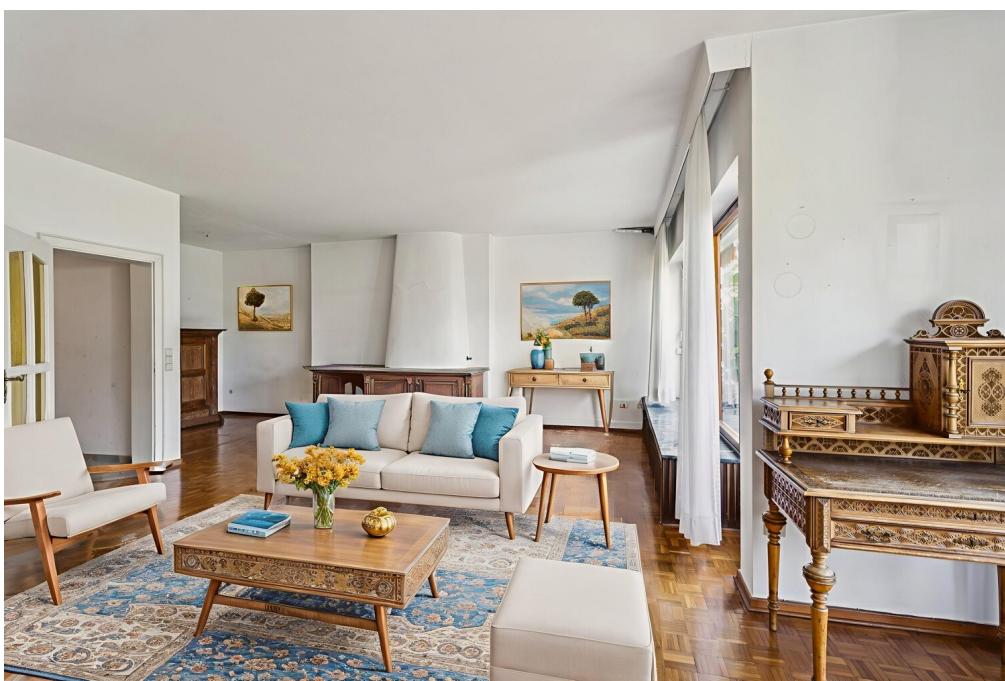
**CODE DU BIEN: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr**

## La propriété



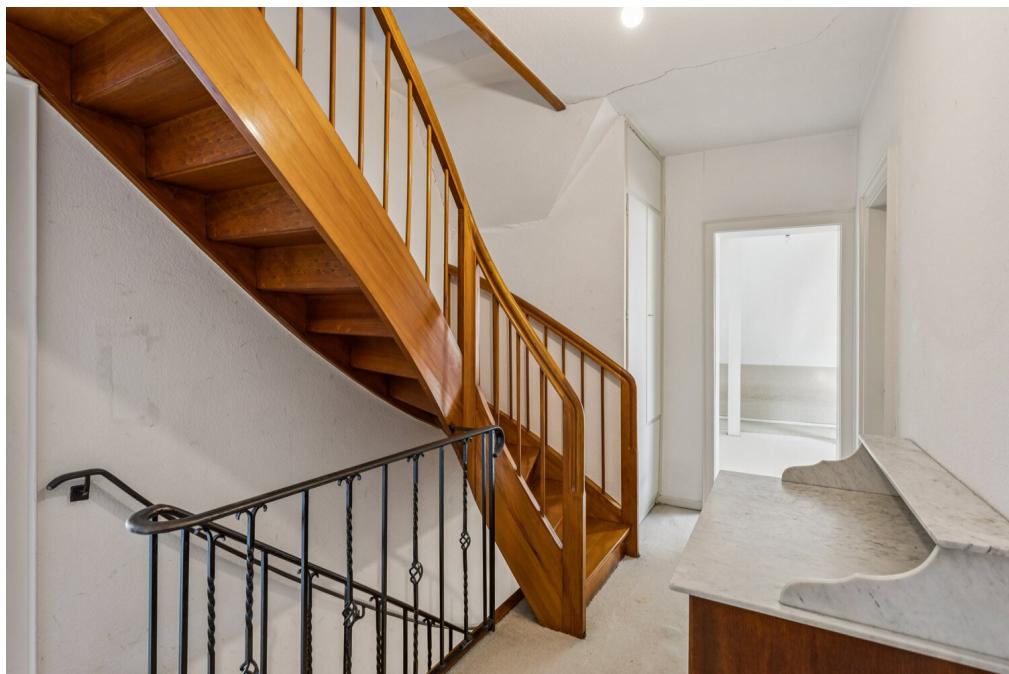
**CODE DU BIEN: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr

## La propriété

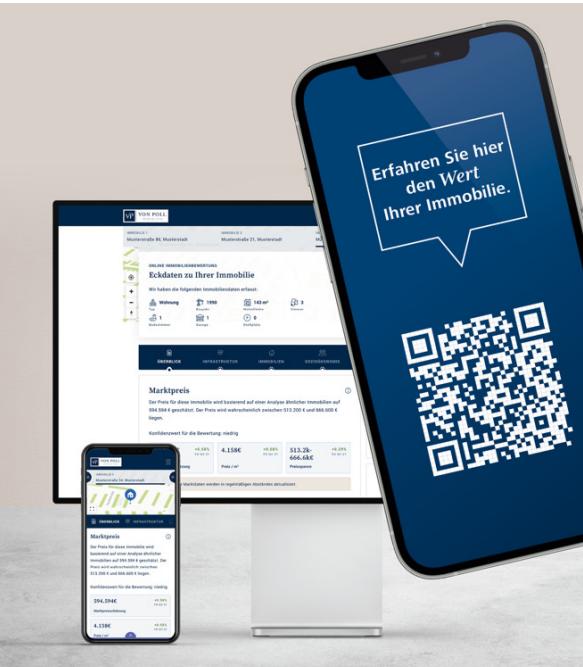


**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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



**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)

**CODE DU BIEN: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr**

## Une première impression

Bienvenue dans votre nouvelle maison familiale ! Cette spacieuse maison jumelée, construite en 1963, offre environ 163,39 m<sup>2</sup> de surface habitable sur un terrain généreux d'environ 638 m<sup>2</sup>. Avec un total de six pièces, dont quatre chambres, la maison offre de nombreuses possibilités pour répondre à divers besoins. Bien qu'elle nécessite des travaux de rénovation, elle offre un fort potentiel de modernisation selon vos envies. Le hall d'entrée ouvert crée immédiatement une atmosphère accueillante. De là, vous accédez au cœur de la maison : un salon spacieux avec de grandes fenêtres qui mettent en valeur un parquet magnifiquement entretenu. Une cheminée originale en briques apparentes crée une ambiance chaleureuse et constitue un lieu de rassemblement convivial pour la famille. L'agencement bien pensé offre suffisamment d'espace pour un coin repas confortable, idéal pour partager des repas en famille. La cuisine nécessite actuellement une rénovation – l'idéal pour la personnaliser et l'adapter parfaitement aux besoins de votre famille. Une pièce supplémentaire au rez-de-chaussée, avec accès direct à la terrasse et au jardin, est idéale comme salle de jeux, bureau ou pour agrandir le cœur de la maison : la cuisine. Cela vous permet de concrétiser vos projets d'aménagement avec souplesse et en harmonie avec votre vie de famille. Le jardin est sans conteste l'un des atouts majeurs de cette propriété. Spacieux et quasiment invisible de l'extérieur, il offre un vaste espace pour jouer, se détendre et partager des moments conviviaux en famille au grand air – idéal également pour les propriétaires de chiens. Que ce soit pour jouer avec les enfants, se prélasser sur la terrasse ou laisser votre compagnon à quatre pattes se dépenser en toute liberté, chacun profite ici d'une liberté préservée. Un jardin supplémentaire à l'avant, accessible directement depuis le salon, prolonge l'espace de vie vers la verdure. Un escalier bien intégré, avec un palier spacieux, mène au premier étage. Vous y trouverez quatre pièces polyvalentes – parfaites comme chambre parentale, chambres d'enfants ou bureaux. Deux pièces donnent accès à un balcon et invitent à la détente. L'une d'elles, avec ses poutres apparentes, est particulièrement charmante et crée une atmosphère chaleureuse et unique. Une autre pièce, située au calme et donnant sur le jardin, dispose d'un élégant placard intégré – idéal pour optimiser le rangement au quotidien. La salle de bain à cet étage est spacieuse et équipée d'une baignoire et d'une douche. Des toilettes séparées se trouvent dans une pièce adjacente. Outre un débarras au deuxième étage, pouvant servir de buanderie ou d'atelier, les combles offrent également un espace de rangement supplémentaire. Le sous-sol partiel comprend la chaufferie et une buanderie, ainsi que deux pièces de rangement pratiques pour les provisions ou les articles ménagers. Un garage, accessible directement depuis l'allée, offre un confort appréciable ; une éventuelle liaison avec l'intérieur de la maison pourrait encore l'améliorer et constituer une extension attrayante. Cette maison jumelée, en excellent état, allie un espace de vie généreux à un important potentiel de modernisation – une invitation à tous ceux qui souhaitent créer un foyer à leur image. Nous vous encourageons à prendre rendez-vous pour une visite afin de découvrir par vous-même les possibilités offertes par cette propriété.

**CODE DU BIEN: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr**

## Tout sur l'emplacement

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 Versorgungen 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.

**CODE DU BIEN: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 245.18 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregisterauszugs, 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.

**CODE DU BIEN: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr**

## Contact

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

Eric Stöver

---

Bahnhofstraße 48-50, 28844 Weyhe  
Tel.: +49 4203 - 74 84 43 0  
E-Mail: [weyhe@von-poll.com](mailto:weyhe@von-poll.com)

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

---

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