

Bremen – Neue Vahr Nord

# Lichtdurchflutete Wohnung mit geschlossenem Balkon

????????? ??????????: 25057040



???? ??????: 155.000 EUR • ??????????: ca. 63,57 m<sup>2</sup> • ?????????: 3

???????? ??????????: 25057040 - 28329 Bremen – Neue Vahr Nord

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

???????? ??????????: 25057040 - 28329 Bremen – Neue Vahr Nord

?? ??? ??????

???????? ??????????	25057040	???? ???????	155.000 EUR
???????????	ca. 63,57 m <sup>2</sup>	???????????	???????
???????	1	???????????	Käuferprovision
?????????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????	2		MwSt.) des
???????????			beurkundeten
???????????	1	?????????	Kaufpreises
???? ??????????????	1960	?????????	???????
		???????????	
		?????????	???????????

???????? ??????????: 25057040 - 28329 Bremen – Neue Vahr Nord

????????????? ???????????

???? ????????????	????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	12.11.2028	???????????	
??????????????????		???????	140.39 kWh/m²a
???????		?????????????	
		?????????????	
		???????????	E
		??????????????	
		???????????	
		????? ??????????????	1960
		????????? ?? ??	
		?????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 25057040 - 28329 Bremen – Neue Vahr Nord

?? ?????????



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





???????? ??: 25057040 - 28329 Bremen – Neue Vahr Nord

?? ???????



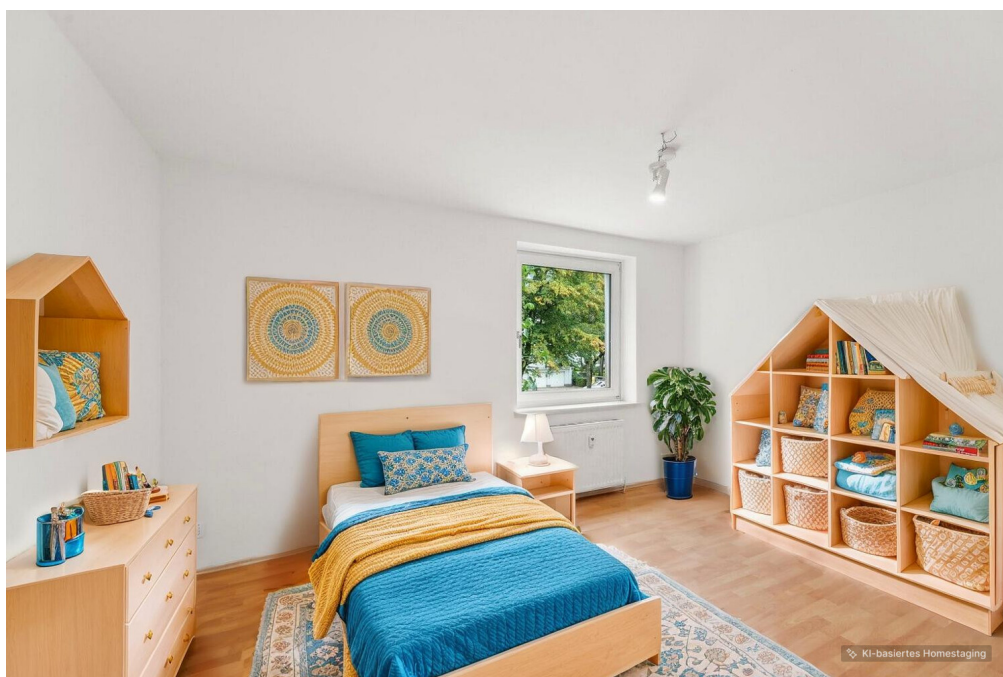
???????? ??????????: 25057040 - 28329 Bremen – Neue Vahr Nord

?? ?????????



???????? ??: 25057040 - 28329 Bremen – Neue Vahr Nord

?? ???????





???????? ??????????: 25057040 - 28329 Bremen – Neue Vahr Nord

?? ?????????



???????? ??: 25057040 - 28329 Bremen – Neue Vahr Nord

?? ???????



???????? ?????????: 25057040 - 28329 Bremen – Neue Vahr Nord

?? ?????????





???????? ?????: 25057040 - 28329 Bremen – Neue Vahr Nord

?? ???????




**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)



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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



???????? ?????: 25057040 - 28329 Bremen – Neue Vahr Nord

## ??? ????? ?????

Willkommen in dieser gepflegten Etagenwohnung, die mit ihrem durchdachten Grundriss und Gestaltungsmöglichkeiten überzeugt.

Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1960, das sich durch seine solide Bauweise und die Lage in einem etablierten Wohngebiet auszeichnet. Mit einer Wohnfläche von ca. 63,57 m<sup>2</sup> und insgesamt 3 Zimmern bietet dieses Objekt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für Paare, kleine Familien oder Berufspendler.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie der helle Flur, der alle Räume komfortabel erschließt und zusätzliche Stellmöglichkeiten für Garderobe oder Schränke bietet. Direkt zu Ihrer Linken finden Sie das erste Zimmer, das sich ideal als Schlafzimmer eignet. Zu Ihrer rechten Seite finden Sie das Bad, das sich gegebenenfalls noch durch die Versetzung der Wand vergrößern lässt. Das Badezimmer ist funktional ausgestattet. Ein Fenster sorgt für natürliche Belüftung und Tageslicht.

Von dem Flur aus ist der zweite Raum auf der rechten Seite gelegen: die Küche. Diese ist kompakt gehalten und lässt sich mit Ihren Wunschröben oder einer modernen Einbauküche und einem Wunschboden nach Ihrem Geschmack einrichten. Zudem gibt es ausreichend Raum für einen kleinen Essplatz.

Genau gegenüber gelangen Sie in das helle Wohnzimmer, das durch seine Fensterflächen für eine angenehme Tageslichtatmosphäre sorgt. Der angrenzende, geschlossene Balkon erweitert den Wohnraum und eignet sich hervorragend als zusätzlicher Ort zum Verweilen oder als grünes Refugium mit Blick ins Umfeld. Ob als Leseecke, Wintergarten oder Frühstücksraum – hier eröffnen sich zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, unabhängig vom Wetter. Große Fensterflächen sorgen dafür, dass der Raum stets hell bleibt und ein angenehmes Wohnklima schafft.

Das dritte Zimmer kann beispielsweise als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Dank des praktischen Zuschnitts lässt sich dieser Raum ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen frei gestalten. So bleibt genügend Raum für persönliche Einrichtungsideen.

Die Wohnung liegt in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohngegend mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie sämtliche Einkaufsmöglichkeiten,

Schulen und Ärzte in unmittelbarer Umgebung. Zur Wohnung gehört ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller und ein persönlicher Kellerraum. Weiterhin stehen den Bewohnern Gemeinschaftsräume wie Waschküche und Fahrradkeller zur Verfügung.

??????? ???????: 25057040 - 28329 Bremen – Neue Vahr Nord

## ??? ??? ??? ??????????

Die Immobilie liegt in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet im Stadtteil Bremen-Vahr. Die Umgebung bietet eine angenehme Mischung aus Mehrfamilienhäusern, kleineren Wohnanlagen und Grünflächen, die zum Spazieren und Verweilen einladen.

### Verkehrsanbindung & öffentliche Verkehrsmittel:

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Haltestelle, die von der Buslinie 24 bedient wird. Diese Linie verbindet das Wohngebiet direkt mit dem Stadtzentrum und weiteren wichtigen Stadtteilen. Ergänzt wird das Angebot durch eine Nachtbuslinie, die auch außerhalb der regulären Betriebszeiten Mobilität gewährleistet. Für Pendler ist außerdem die Anbindung an regionale Bahnverbindungen gut erreichbar. Autofahrer profitieren von der Nähe zu den Hauptverkehrsstraßen, die schnelle Verbindungen in alle Richtungen ermöglichen.

### Bildungseinrichtungen:

Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind gut und fußläufig erreichbar. Auch durch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr können Bildungseinrichtungen in angrenzenden Stadtteilen bequem erreicht werden.

### Gesundheitsversorgung:

Die medizinische Versorgung ist sehr gut: Zahlreiche Allgemein- und Fachärzte sowie Apotheken sind in der Umgebung vorhanden, sodass kurze Wege im Bedarfsfall garantiert sind.

### Einkaufsmöglichkeiten & Freizeit:

Die Nachbarschaft bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Fachgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe. Freizeitangebote werden durch nahegelegene Parks, Sportanlagen und Grünflächen ergänzt, die zu Spaziergängen, Jogging oder sportlichen Aktivitäten einladen.

### Fazit:

Die Lage vereint ruhiges Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Besonders die Buslinie 24, ergänzt durch eine Nachtbuslinie, sorgt für eine sehr gute Erreichbarkeit von Innenstadt und angrenzenden Stadtteilen. Das Wohngebiet ist damit ideal für Familien, Berufstätige und alle, die Wert auf eine ausgewogene Mischung aus Wohnqualität, Mobilität und Versorgung legen.

??????? ?????????: 25057040 - 28329 Bremen – Neue Vahr Nord

????? ?????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.11.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 140.39 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.



???????? ??????????: 25057040 - 28329 Bremen – Neue Vahr Nord

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Christian Stephan

---

Wachmannstraße 132, 28209 Bremen

Tel.: +49 421 - 27 88 88 0

E-Mail: [bremen@von-poll.com](mailto:bremen@von-poll.com)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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