

Bremen – Neue Vahr Südwest

# Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit geschlossener Loggia in Neue-Vahr-Südwest

????????? ??????????: 25057046



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

???? ??????: 160.000 EUR • ??????????: ca. 71,77 m<sup>2</sup> • ??????: 3

??????? ?????????: 25057046 - 28329 Bremen – Neue Vahr Südwest

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

???????? ?????????: 25057046 - 28329 Bremen – Neue Vahr Südwest

?? ??? ??????

???????? ?????????	25057046	???? ?????	160.000 EUR
????????	ca. 71,77 m²	????????	??????
??????	2	????????	Käuferprovision
??????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ??	1		MwSt.) des
????????			beurkundeten
????????	1		Kaufpreises
????????	1960	??????	??????
		????????	
		????????????????	ca. 83 m²
		??????	

??????? ?????????: 25057046 - 28329 Bremen – Neue Vahr Südwest

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

???? ???????????	???? ??????? ??????	????????????????	VERBRAUCH
?????????????	30.07.2028	??????????	
????????????????		??????	89.00 kWh/m²a
?????? ???		????????????	
		??????????	
		??????????	C
		????????????	
		??????????	
		???? ?????????????	1960
		???????? ?? ??	
		????????????	
		????????????????	

??????? ?????????: 25057046 - 28329 Bremen – Neue Vahr Südwest

?? ????????





??????? ?????????: 25057046 - 28329 Bremen – Neue Vahr Südwest

?? ????????



???????? ?????????: 25057046 - 28329 Bremen – Neue Vahr Südwest

?? ?????????





??????? ?????????: 25057046 - 28329 Bremen – Neue Vahr Südwest

?? ????????





??????? ?????????: 25057046 - 28329 Bremen – Neue Vahr Südwest

?? ????????





**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)

??????? ???????: 25057046 - 28329 Bremen – Neue Vahr Südwest

?? ????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

??????? ???????: 25057046 - 28329 Bremen – Neue Vahr Südwest

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

Willkommen zu einer interessanten Gelegenheit in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1960: Diese 3-Zimmer-Etagenwohnung bietet Ihnen auf ca. 71,77 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie zunächst ein einladender Flur, welcher durch seine charmante Holzarkade einlädt sowie einen idealen Zugang zu allen Räumen gewährt.

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer mit ca. 21,94 m<sup>2</sup>, welches vielseitige Möglichkeiten zur individuellen Einrichtung bietet. Die geschlossene Loggia und die großen Fenster sorgen für angenehme Lichtverhältnisse. Eine rustikal im Fachwerk-gestaltete Wand sorgt für eine gemütlich- ländliche Atmosphäre.

Angrenzend befindet sich die offene Küche, welche ausreichend Platz für Kochgelegenheiten und einen Essbereich bietet. Hier wurde Wert auf Funktionalität und Übersichtlichkeit gelegt, was den täglichen Ablauf erleichtert.

Das geräumige Schlafzimmer mit ca. 16,98 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Fläche für einen großen Kleiderschrank sowie zusätzliche Kommoden. Hier finden Sie genug Rückzugsmöglichkeiten für erholsame Nächte. Ein weiteres, ca. 12,15 m<sup>2</sup> großes Zimmer kann flexibel genutzt werden – beispielsweise als Arbeitszimmer, Kinderzimmer oder Gästezimmer.

Das Bad ist funktional ausgestattet und bietet genügend Platz für alle Elemente des täglichen Komforts.

Die Wohnung präsentiert sich gepflegt und bietet sowohl Singles, Paaren als auch kleinen Familien eine attraktive Wohnmöglichkeit. Dank der klaren Raumaufteilung und der abgestimmten Flächenverhältnisse ist eine vielseitige Nutzung denkbar. Die Lage innerhalb eines etablierten Quartiers ermöglicht eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie eine vielfältige Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten und Freizeitaktivitäten.

In unmittelbarer Umgebung finden Sie alles, was für den Alltag erforderlich ist – von Schulen und Kindergärten bis zu Ärzten und Nahversorgern und Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln.



Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße, die ein angenehmes Wohnen ermöglicht und dennoch eine schnelle Erreichbarkeit der Stadtmitte sowie wichtiger Infrastruktur gewährleistet. Das Haus selbst wird regelmäßig instand gehalten und die Gemeinschaft zeichnet sich durch ein angenehmes Miteinander aus.

Diese Immobilie eignet sich hervorragend als neues Zuhause für unterschiedlichste Lebensentwürfe. Gerne stehen wir für weitere Informationen und einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung. Zögern Sie nicht, uns bei Interesse zu kontaktieren – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

??????? ???????: 25057046 - 28329 Bremen – Neue Vahr Südwest

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

Dank der zentralen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Ärzte und Dienstleister bequem erreichbar. Die Infrastruktur des Standorts spricht für sich und ermöglicht einen angenehmen Alltag ohne weite Wege.

Die nächstgelegene Haltestelle ist ca. 2 Minuten fußläufig entfernt. Dort können Sie die Bahn Nr. 1 nutzen.

??????? ???????: 25057046 - 28329 Bremen – Neue Vahr Südwest

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 89.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.



??????? ?????????: 25057046 - 28329 Bremen – Neue Vahr Südwest

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

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

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)