

Bremen – Gartenstadt Vahr

?? ??????? ???????????? ??? – ???-????????????? ??????????? ??  
?????? ??? ???? ??? ?????????? ????????????

????????? ??????????: 25057021



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

???? ??????: 419.000 EUR • ??????????: ca. 163,39 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ?: 638 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr

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

???????? ?????: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr

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

????????? ????????	25057021
???????????	ca. 163,39 m <sup>2</sup>
?????????	6
?????????? ???	4
?????????	
?????????	1
???? ????????????	1963
????? ????????????	1 x ??????

????? ????????	419.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????????	ca. 84 m <sup>2</sup>
??????	
??????	???????, WC ???????????, ????, ?????????????? ???????, ???????????

????????? ??????????: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr

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

???????????	???????????	???????????????	BEDARF
???? ????????????	?????	???????????	
???????????????	04.08.2035	????? ????????	245.18 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????????? ????????		???????????	G
???		???????????????	
???? ????????????	?????	???????????????????	1963
		???????????	
		???????????	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ?????: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr

?? ??????



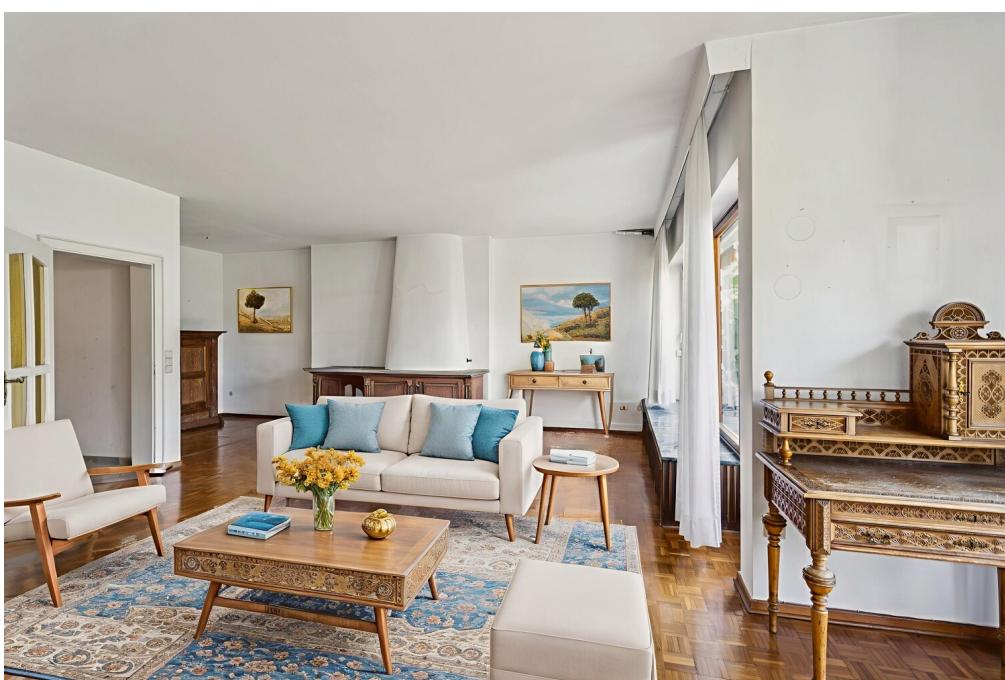
???????? ?????: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr

?? ??????



???????? ?????: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr

?? ??????



???????? ?????: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr

?? ??????



???????? ?????: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr

?? ??????



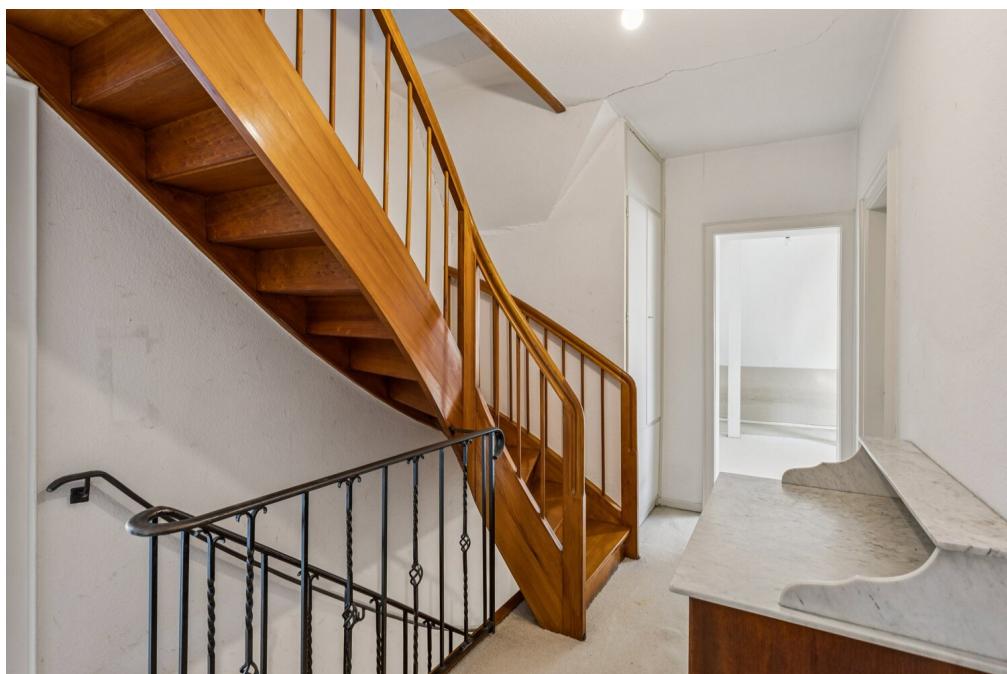
???????? ?????: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr

?? ??????



???????? ?????: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr

?? ??????



???????? ?????: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr

?? ??????



???????? ?????: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr

?? ??????



???????? ?????: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr

?? ??????



???????? ?????: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr

?? ??????



???????? ?????: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr

?? ??????



???????? ?????: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr

?? ??????

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

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)

????????? ??????????: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr

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

????? ??????? ?? ???? ?????????????? ?????! ??? ? ??????? ???-????????? ???????, ???????  
?? 1963, ?????????? ??????? 163,39 ?. ????? ?????? ?? ?? ?????????? ??????? ??????? 638  
?. ?? ??????? ?? ???????, ?????????????????????? ??????? ???????????, ?? ????? ???????  
??????????, ??????? ?????? ??????? ??????? ?? ?? ?????????????? ??????? ?? ?? ????? ?? ?????  
?????????? ??????? - ??? ??????? ?????? ?? ?????? ??????? ?? ??????????? ?? ?????? ?????????? ??  
?????? - ??? ??????? ?????? ?? ?????? ??????? ?? ??????????? ?? ?????? ?????????? ??  
??????, ?? ?????????????? ?????? ?? ?????? ??????? ??????????? ?? ?????? ?????????? ??  
?????????? ?? ??? ?????? ?????? ?????? ??????????? ?? ??? ?????? ???????????, ??????? ??  
?????? ?????? ?? ??? ?????? ???????, ??????? ?? ??????????? ??????? ?? ?????? ??  
?????????? ?? ?? ?????? ??????? - ??????? ?? ?? ?????? ??????????? ??????? ?? ?????? ??  
?????????? ??, ?? ??????? ?????? ??????? ?? ?????? ??????? ?? ?????? ??????? ?? ?? ?????  
????? ??????? ?? playroom, ??????? ?? ?????? ?? ??? ?? ??????? ?? ??????? ?? ?????????? ??  
?????: ?? ??????. ??? ?? ??????? ?? ??????????? ?? ??????? ?? ?????? ?? ?????????? ?? ???????  
?? ?? ?????? ?????? ?? ??? ??????????. ?? ?????? ?????? ??????????? ?? ?? ?? ?? ??????????  
?????????? ?? ?????? ?? ??????. ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ?????? ??, ???????  
????? ?? ?? ???????, ??????? ?? ?????? ??????????? ?? ?? ??????????? ?????? - ???????  
?? ?? ??????????? ??????. ?? ??????????????? ?? ?? ??????, ??????????? ?? ?? ???????, ???  
?????? ?? ??????????? ?? ?? ?????? ??????? - ??? ??????????? ?? ?? ??????? ?? ?? ?? ??  
?? ??????????? ??????. ?? ?????????? ??????????? ??, ?????????? ??????????? ?? ?? ??  
??????, ??????????? ?? ??? ?????? ??????????? ?? ??????? ?? ??????????? ??????? ??  
?????????? ?? ?????? ??????. ??????? ?? ?????? ??????????? ??????? - ??????? ?? ???????  
?? ?????? ???????????, ??????? ?????? ?? ???????, ?? ?????? ??????????? ??????? ?? ???????  
?? ?? ??????????? ?? ???????????, ?? ?????? ??????? ?? ??????? ??????? ?? ???????  
??????????, ?????????????? ?? ?????? ?????? ??????????? ???????????, ?? ?????? ???????, ?? ?????  
???????? ?? ?? ??? ?????, ??????? ?? ?????? ??????????? ?????????? - ??????? ?? ???????  
?????????? ?? ??? ??????????? ?????? ??????? ?? ?????? ?????????? WC ?????????? ?? ?? ???????  
????? ?? ?? ??????? ?? ???????, ?? ?????? ?????????? ???????, ?? ?????? ??????? ?? ?? ???????, ??  
?????? ?????????? ??????? ??????? ??????????? ?????, ?? ??????? ?? ?????? ?????????? ?? ??  
?????????? ?? ??? ?????????? ?????, ?????? ??? ???????, ?????? ?????????? ?? ?? ???????, ??????????  
???????? ?? ??? - ?? ?????? ??????? ?? ?? ?????????? ?? ??????? ?? ?????? ?? ?? ???????  
???????? ?? ??? ?????????? ?? ?????? ??????? ?? ?????????? ?????????? ?????????????? - ?? ???????  
?? ?????? ??????? ?? ??????????? ?? ?????? ??????? ?? ?? ?????? ??? ??????? ?? ?? ??????? ??  
???????? ?? ??? ??????? ?? ?????? ??????? ?? ?????????? ??????????? ??????????? ?? ??

???????? ?????: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr

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

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.

?????? ?????: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr

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

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr

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

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

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)

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

---

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