

Bremen - Gartenstadt Vahr

# Álmok nonek itt – ikerház nagy kerttel és tervezési szabadsággal

VP azonosító: 25057021



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

VÉTELÁR: 390.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 163,39 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 638 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr**

## Áttekintés

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| VP azonosító          | 25057021                  |
| Hasznos lakótér       | ca. 163,39 m <sup>2</sup> |
| Szobák                | 6                         |
| Hálósobák             | 4                         |
| Fürdoszobák           | 1                         |
| Építés éve            | 1963                      |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Garázs                |

|                 |                                                                           |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár         | 390.000 EUR                                                               |
| Ház             | Ikerház fele                                                              |
| Jutalék         | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Hasznos terület | ca. 84 m <sup>2</sup>                                                     |
| Felszereltség   | Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély                     |

**VP azonosító: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 04.08.2035    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 245.18 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | G                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1963                       |



**VP azonosító: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr

## Az ingatlan



**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)



**VP azonosító: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr**

## Az első benyomás

Üdvözljük új családi otthonában! Ez a tágas, 1963-ban épült ikerház körülbelül 163,39 m<sup>2</sup> lakóteret kínál egy nagyjából 638 m<sup>2</sup>-es nagyméretű telken. Összesen hat szobájával, köztük négy hálósobájával a ház számos lehetőséget kínál a különféle lakhatási igények kielégítésére. Bár a ház felújításra szorul, bőséges lehetőséget kínál arra, hogy saját elképzelése szerint modernizálja. A nyitott elosztó azonnal barátságos légkört teremt. Innen belép az otthon szívébe – egy tágas nappaliba, nagy ablakkal, amelyek rávilágítanak a szépen karbantartott parkettára. A jellegzetes téglahatású kandalló otthonos hangulatot teremt, és kényelmes találkozóhelyként szolgál a család számára. A jól megtervezett elrendezés rengeteg helyet biztosít egy kényelmes étkezőnek, amely tökéletes a közös étkezésekhez. A konyha jelenleg felújításra szorul – ideális ahhoz, hogy tökéletesen a család igényeihez igazítsa. A földszinten található további szoba, amely közvetlen hozzáférést biztosít a teraszhoz és a kerthez, ideális játszószobaként, dolgozószobaként, vagy a családi otthon szívének, a konyhának a kibővítésére. Ez lehetővé teszi, hogy rugalmasan és családbarát módon valósítsa meg lakhatási elképzeléseit. A kert kétségtelenül az ingatlan egyik különleges elnye. Tágas és kívülről alig látható, rengeteg teret kínál a játékra, a pihenésre és a közös családi életre a szabadban – ideális kutyatulajdonosok számára is. Akár a gyerekekkel való hancúrozásról, akár a teraszon töltött pihenő órákról, akár négylábú barátjának szabadon engedéséről van szó – itt mindenki élvezheti a szabadságot egy védett környezetben. A nappaliból közvetlenül megközelíthető további elkerítést a lakóteret a zöldbe nyújtja. Egy jól integrált lépcsőház tágas pihenővel vezet az első emeletre. Ott négy sokoldalúan használható szoba található – ideálisak hálósobának, gyerekszobának vagy irodának. Két szoba erkélyre nyílik, és csábít időzni. Az egyik szoba fagerendás mennyezettel különösen bájos, meleg és egyedi hangulatot teremtve. Egy másik, csendes, kertre néző szoba stílusos beépített szekrényt tartalmaz – tökéletes a mindennapi családi életben a plusz tároláshoz. Az ezen az emeleten található fürdőszoba tágas, káddal és zuhanyzóval felszerelt. A külön WC a szomszédos szobában található. A második emeleten található, háztartási vagy hobbihelyiségként is alkalmas tárolóhelyiség mellett a padlás további tárolóhelyet kínál. A részleges pince magában foglalja a kazánházat és a háztartási helyiséget, valamint két praktikus tárolóhelyiséget kellékek vagy háztartási cikkek számára. A kocsifelhajtóról közvetlenül megközelíthető garázs további kényelmet biztosít – a ház belsejébe való esetleges bekötés tovább növelheti ezt, és vonzó bővítést jelenthet. Ez a szerkezetileg stabil ikerház a tágas lakóteret jelentős modernizációs potenciállal ötvözi – felhívás mindazok számára, akik saját elképzeléseik szerint szeretnék megteremteni otthonukat. Javasoljuk, hogy egyeztessen időpontot a megtekintéshez, hogy első kézből tapasztalhassa meg az ingatlanban rejlő lehetőségeket.

**VP azonosító: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr**

## Minden a helyszínról

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 Versorgung 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.



**VP azonosító: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 245.18 kwh/(m²\*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 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.

**VP azonosító: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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