

Bremen – Arbergen

## Bellissima casa bifamiliare con possibilità di ampliamento e garage in posizione tranquilla

Codice oggetto: 25057022



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

PREZZO D'ACQUISTO: 300.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 104,34 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 254 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25057022 - 28307 Bremen – Arbergen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25057022 - 28307 Bremen – Arbergen

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25057022                             |
| Superficie netta    | ca. 104,34 m <sup>2</sup>            |
| Vani                | 3.5                                  |
| Bagni               | 1                                    |
| Anno di costruzione | 1986                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 300.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Porzioni di bifamiliari                                                   |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2015                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile                       |

Codice oggetto: 25057022 - 28307 Bremen – Arbergen

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 156.09 kWh/m²a                   |
| Certificazione energetica valido fino a | 15.06.2035    | Classe di efficienza energetica                       | E                                |
|                                         |               | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1986                             |

Codice oggetto: 25057022 - 28307 Bremen – Arbergen

## La proprietà



Codice oggetto: 25057022 - 28307 Bremen – Arbergen

## La proprietà



Codice oggetto: 25057022 - 28307 Bremen – Arbergen

## La proprietà



Codice oggetto: 25057022 - 28307 Bremen – Arbergen

## La proprietà



Codice oggetto: 25057022 - 28307 Bremen – Arbergen

## La proprietà



Codice oggetto: 25057022 - 28307 Bremen – Arbergen

## La proprietà



Codice oggetto: 25057022 - 28307 Bremen – Arbergen

## La proprietà



Codice oggetto: 25057022 - 28307 Bremen – Arbergen

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 25057022 - 28307 Bremen – Arbergen

## La proprietà



**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)



Codice oggetto: 25057022 - 28307 Bremen – Arbergen

## Una prima impressione

In vendita una casa bifamiliare in ottime condizioni, costruita nel 1986 e costantemente ristrutturata da allora. L'immobile offre circa 104,34 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e si trova su un terreno di circa 254 m<sup>2</sup> in una tranquilla strada senza uscita. La casa, disposta su due piani, presenta una disposizione ben progettata ed è ideale per coppie. Un ingresso con passaggio alla cucina e alla zona pranzo accoglie gli ospiti all'ingresso. Da qui si accede a un ripostiglio con impianto di riscaldamento e attacco per la lavatrice. Il corridoio antistante il ripostiglio può essere convertito in un bagno per gli ospiti. L'elegante cucina componibile è dotata di elettrodomestici AEG e Miele. Al piano terra si trova l'ampio soggiorno, che gode di molta luce naturale grazie alle ampie finestre. Da qui si accede direttamente alla terrazza, perfetta per rilassarsi e godersi l'aria aperta. Il giardino curato richiede poca manutenzione e offre ampio spazio per attività ricreative o per coltivare piante. Un piccolo capanno offre ulteriore spazio per riporre attrezzi da giardino o biciclette. Al piano superiore si trovano due ampie camere da letto. Entrambe le stanze offrono ampio spazio per soluzioni di arredo personalizzate, che si tratti di un'accogliente camera da letto, di una camera per gli ospiti o di uno studio. Il bagno di questo piano è dotato di cabina doccia e scaldasalviette. La mansarda grezza offre ampio spazio di archiviazione e può essere convertita in ulteriore spazio abitativo. È possibile includere quasi tutti gli arredi. Un altro vantaggio di questa proprietà è la sua posizione. Si trova in una tranquilla zona residenziale con ottimi collegamenti con i mezzi pubblici. Scuole, negozi e strutture ricreative sono a pochi minuti di distanza, il che rende la posizione particolarmente attraente. La casa comprende anche un garage e un posto auto antistante, che offrono una comoda possibilità di parcheggio. Questa casa bifamiliare offre l'opportunità di stabilirsi in un quartiere ben sviluppato e di creare una casa che offra tranquillità e vicinanza ai servizi urbani. Gli ammodernamenti già effettuati riducono significativamente la necessità di ristrutturazioni nei prossimi anni. Vi invitiamo cordialmente a visitare questa proprietà di persona. Non esitate a contattarci per ulteriori informazioni o per fissare un appuntamento.

Codice oggetto: 25057022 - 28307 Bremen – Arbergen

## Dettagli dei servizi

Heizung aus dem Jahr 2015

Fenster aus dem Jahr 2013

Rolläden an allen Fenstern

Markise

Elektrische Außenrolläden an Terrassenfenstern

2 Hauswirtschaftsräume

Ausbaufähiger Dachboden

Codice oggetto: 25057022 - 28307 Bremen – Arbergen

## Tutto sulla posizione

Ruhig und doch gut angebunden liegt der Ortsteil Arbergen.

Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten sind nah.

Freizeit-, Erholungs- und Ausflugsziele umgeben diese Lage und das beliebte Gasthaus Grothenns liegt ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Codice oggetto: 25057022 - 28307 Bremen – Arbergen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 156.09 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.  
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.

Codice oggetto: 25057022 - 28307 Bremen – Arbergen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christian Stephan

---

Wachmannstraße 132, 28209 Bremen

Tel.: +49 421 - 27 88 88 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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