

Bremen – Borgfeld (Stadtteil)

# Casa indipendente con carattere loft in posizione privilegiata

Codice oggetto: 23057059



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

PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 166,77 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 877 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 23057059 - 28357 Bremen – Borgfeld (Stadtteil)

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

Codice oggetto: 23057059 - 28357 Bremen – Borgfeld (Stadtteil)

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 23057059                             |
| Superficie netta    | ca. 166,77 m <sup>2</sup>            |
| Tipologia tetto     | a una sola falda                     |
| Vani                | 4                                    |
| Camere da letto     | 2                                    |
| Bagni               | 1                                    |
| Anno di costruzione | 1977                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                                    |                                                                                   |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 649.000 EUR                                                                       |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                                 |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises         |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2017                                                                              |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                         |
| Superficie lorda                   | ca. 25 m <sup>2</sup>                                                             |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

Codice oggetto: 23057059 - 28357 Bremen – Borgfeld (Stadtteil)

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| Certificazione energetica valido fino a | 11.12.2033           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 190.30 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | F                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1977                                |



Codice oggetto: 23057059 - 28357 Bremen – Borgfeld (Stadtteil)

## La proprietà





Codice oggetto: 23057059 - 28357 Bremen – Borgfeld (Stadtteil)

## La proprietà



Codice oggetto: 23057059 - 28357 Bremen – Borgfeld (Stadtteil)

## La proprietà





Codice oggetto: 23057059 - 28357 Bremen – Borgfeld (Stadtteil)

## La proprietà





Codice oggetto: 23057059 - 28357 Bremen – Borgfeld (Stadtteil)

## La proprietà



Codice oggetto: 23057059 - 28357 Bremen – Borgfeld (Stadtteil)

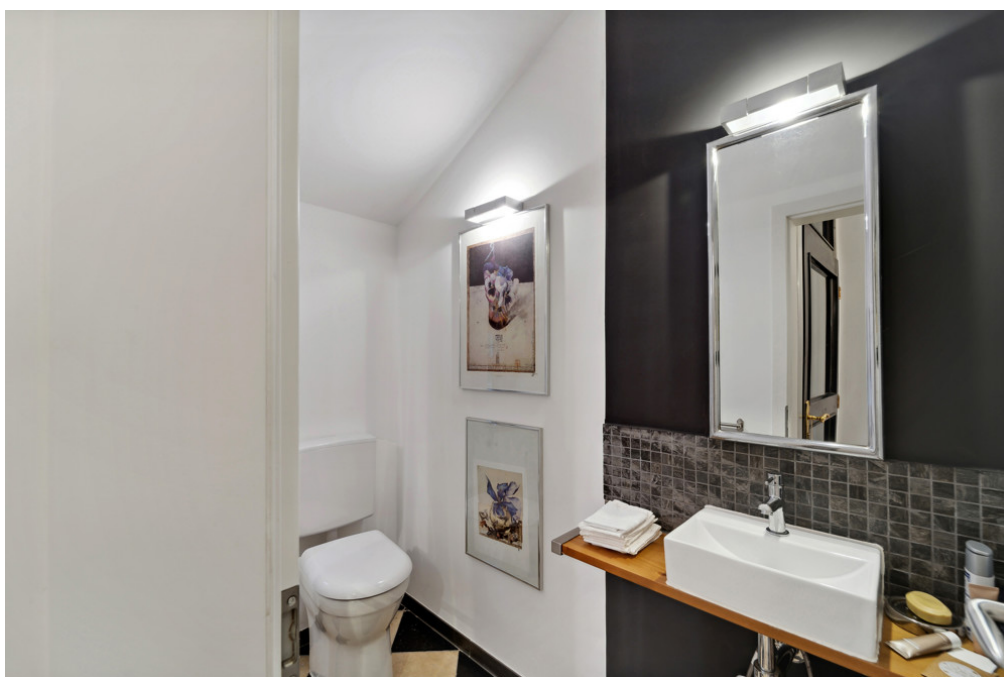
## La proprietà





Codice oggetto: 23057059 - 28357 Bremen – Borgfeld (Stadtteil)

## La proprietà





Codice oggetto: 23057059 - 28357 Bremen – Borgfeld (Stadtteil)

## 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)



**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: 23057059 - 28357 Bremen – Borgfeld (Stadtteil)

## Una prima impressione

Benvenuti a una breve presentazione di questa imponente proprietà a Borgfeld, che offre un'esperienza abitativa unica e spaziosa. Una casa piena di luce, tranquillità e carattere, nella Vecchia Borgfeld. Benvenuti in un luogo che è più di una semplice casa: un santuario che racconta la sua storia con ogni linea, ogni finestra e ogni raggio di sole. È ideale per due persone che cercano un ambiente spazioso e tanto spazio per sé e per i propri ospiti. Situata in una tranquilla strada residenziale, immersa in una proprietà curata nei minimi dettagli, questa eccezionale casa progettata da un architetto vi aspetta: un luogo per chi cerca qualcosa di speciale. A pochi passi dal trambusto, ma immersa nel verde, si apre davanti a voi uno spazio abitativo ricco di spazi, luce e armonia.

L'architettura parla il linguaggio dell'apertura: stanze che si fondono l'una nell'altra, soffitti di diverse altezze che aprono prospettive e una galleria che cattura lo sguardo e lascia vagare i pensieri. Ampie finestre, molte delle quali a tutta altezza, portano il cielo in casa e forniscono luce in qualsiasi momento della giornata. Anche dall'alto, la luminosità filtra attraverso la galleria, conferendo agli interni una leggerezza quasi poetica. La zona giorno, impreziosita da un elegante parquet a spina di pesce e da un camino aperto, invita a momenti di tranquillità, sia nelle lunghe serate invernali che nelle soleggiate giornate estive. La cucina, dotata di elettrodomestici moderni e di un design elegante, è più di un semplice spazio funzionale: è il cuore della casa, pronto per delizie culinarie, conversazioni e ospitalità. Il giardino, praticamente appartato, offre rifugio e libertà.

Terrazze coperte e scoperte su due lati della casa invitano a soffermarsi. Che ci sia sole o ombra, il risveglio della primavera o le tonalità dorate dell'autunno, ogni stagione trova il suo posto qui. Le camere da letto sono discretamente nascoste in un'ala separata, un'oasi di pace e tranquillità. Anche i vostri veicoli sono ben curati: sono disponibili un garage e da due a tre posti auto. I ripostigli, sia interni che esterni, offrono pratici spazi di stoccaggio. Su circa 166 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un terreno di 877 m<sup>2</sup>, qui si svolge una vita che fonde design e natura, privacy e spazi aperti. E poiché si pensa anche al futuro: sono già stati ricevuti preventivi per una potenziale ristrutturazione del tetto a risparmio energetico, un primo passo verso un futuro sostenibile. Le immagini mostrate con la facciata completamente nera sono animate al computer e intendono dare un'idea di come potrebbe apparire la casa dopo la ristrutturazione.

Codice oggetto: 23057059 - 28357 Bremen – Borgfeld (Stadtteil)

## Dettagli dei servizi

- Kamin
- Bulthaupt-Einbauküche mit Granitarbeitsplatten, Kochfeld von Miele 3 Jahre alt, Geschirrspüler ebenfalls Miele 1 Jahr alt
- Wirtschaftsraum geöffnet zum Wohnraum
- Gäste-WC
- 2 Terrassen
- maßgefertigte Einbauschränke im Flur, Schlafzimmer und der Empore
- Fischgrätparkett Ahorn im Wohnzimmer
- antike hochwertige Marmorfliesen im klassischen schwarz-weiß Design
- Bad mit großer Dusche und Fenster
- Gästezimmer
- Garage mit Zugang zum Haus
- Stellplätze für 2 weitere PKW
- Gartenabstellraum im Garten
- Fenster überwiegend vor 7 Jahren erneuert
- Brennwerttherme
- Öltank 2012 erneuert
- Pflasterung und Neuanlage vom Vorgarten ebenfalls 2012
- Dämmung Fußboden 3 cm
- Dämmung Außenwände mit Mineralwolle 5 cm



**Codice oggetto: 23057059 - 28357 Bremen – Borgfeld (Stadtteil)**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie Butlandsweg 9A befindet sich in einer ruhigen und attraktiven Wohnlage im Stadtteil Borgfeld, einem der exklusivsten und begehrtesten Stadtteile von Bremen. Die Umgebung ist von viel Grün und Natur geprägt und bietet Ihnen eine perfekte Kombination aus urbanem Lebensstil und idyllischem Charme.

In unmittelbarer Nähe der Immobilie finden Sie alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Schulen. Auch der Rad- und Wanderweg am Deich entlang der Wümmewiesen ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet Ihnen eine perfekte Möglichkeit zur Freizeitgestaltung. In Borgfeld gibt es neben dem Sportverein, Fußballclub und Tanzverein auch einen Tennisverein. In den angrenzenden Stadtteilen Horn und Oberneuland finden Sie weitere große Sportvereine mit einem sehr breiten Angebot und Golfplätze befinden sich drei in der näheren Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend und bietet eine schnelle und bequeme Verbindung in die Innenstadt von Bremen oder zu anderen wichtigen Zielen. Auch die Autobahn ist in nur wenigen Minuten zu erreichen, so dass Sie schnell und unkompliziert in alle Richtungen reisen können.

Insgesamt bietet die Lage der Immobilie Butlandsweg 9a eine perfekte Kombination aus Ruhe und Erholung, urbanem Lebensstil und hervorragender Infrastruktur. Wenn Sie auf der Suche nach einem exklusiven und idyllischen Zuhause in Bremen sind, dann ist diese Immobilie die perfekte Wahl für Sie.

Codice oggetto: 23057059 - 28357 Bremen – Borgfeld (Stadtteil)

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.12.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 190.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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: 23057059 - 28357 Bremen – Borgfeld (Stadtteil)

## 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)