

**Bremen - Gartenstadt Vahr**

# Qui i sogni crescono: casa bifamiliare con ampio giardino e libertà di progettazione

**Codice oggetto: 25057021**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 390.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 163,39 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 638 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr**

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

**Codice oggetto: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25057021</b>
Superficie netta	<b>ca. 163,39 m<sup>2</sup></b>
Vani	<b>6</b>
Camere da letto	<b>4</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>1963</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>390.000 EUR</b>
Casa	<b>Porzioni di bifamiliari</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Superficie lorda	<b>ca. 84 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone</b>

Codice oggetto: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Olio</b>	Consumo energetico	<b>245.18 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>04.08.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>G</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1963</b>

Codice oggetto: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr

## La proprietà



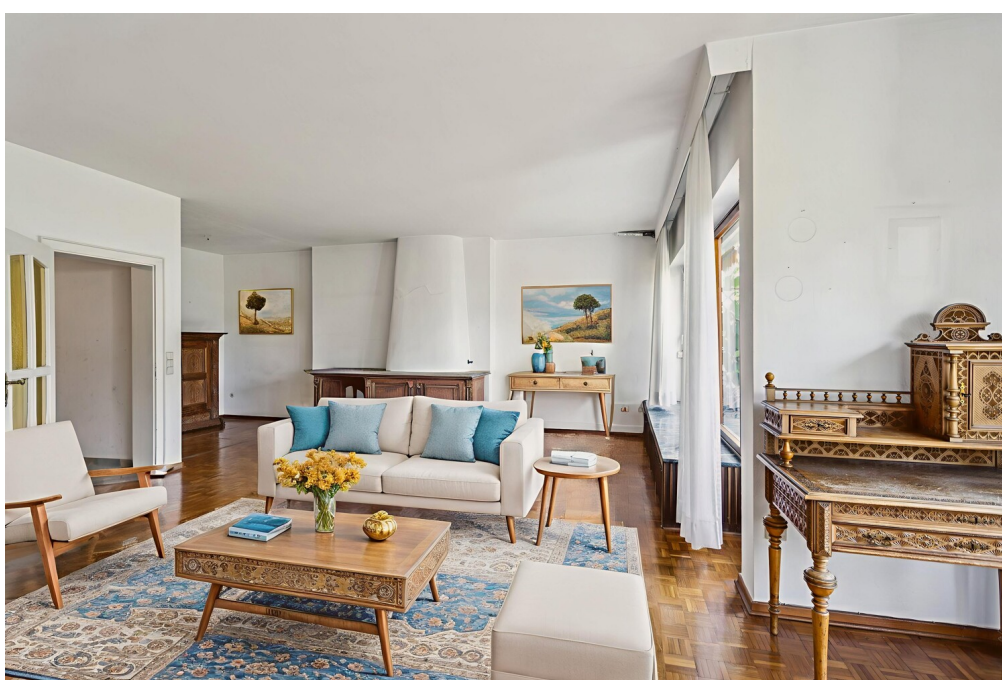
Codice oggetto: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr

## La proprietà



Codice oggetto: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr

## La proprietà



Codice oggetto: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr

## La proprietà



Codice oggetto: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr

## La proprietà



Codice oggetto: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr

## La proprietà



Codice oggetto: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr

## La proprietà



Codice oggetto: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr

## La proprietà



Codice oggetto: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr

## La proprietà



Codice oggetto: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr

## La proprietà



Codice oggetto: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr

## La proprietà



Codice oggetto: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr

## La proprietà



Codice oggetto: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr

## 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)



**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)

**Codice oggetto: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr**

## Una prima impressione

Benvenuti nella vostra nuova casa di famiglia! Questa spaziosa casa bifamiliare, costruita nel 1963, offre circa 163,39 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un generoso terreno di circa 638 m<sup>2</sup>. Con un totale di sei stanze, di cui quattro camere da letto, la casa offre numerose possibilità per soddisfare le più diverse esigenze abitative. Sebbene la casa necessiti di ristrutturazione, offre ampie opportunità di modernizzarla secondo i vostri desideri. L'ingresso aperto crea immediatamente un'atmosfera accogliente. Da qui si accede al cuore della casa: un ampio soggiorno con ampie finestre che mettono in risalto il pavimento in parquet splendidamente curato. Un caratteristico camino effetto mattoni crea un'atmosfera accogliente e funge da confortevole luogo di ritrovo per la famiglia. La disposizione ben progettata offre ampio spazio per una comoda zona pranzo, perfetta per gustare i pasti insieme. La cucina necessita attualmente di ristrutturazione, ideale per personalizzarla in base alle esigenze della vostra famiglia. Un'ulteriore stanza al piano terra con accesso diretto alla terrazza e al giardino è ideale come sala giochi, ufficio o per ampliare il cuore della casa: la cucina. Questo vi permette di realizzare le vostre idee abitative in modo flessibile e a misura di famiglia. Il giardino è senza dubbio uno dei vantaggi speciali di questa proprietà. Di dimensioni generose e difficilmente visibile dall'esterno, offre molto spazio per il gioco, il relax e la vita familiare all'aperto, ideale anche per i proprietari di cani. Che si tratti di giocare con i bambini, di trascorrere ore di relax in terrazza o di lasciare libero il vostro amico a quattro zampe, qui tutti possono godere della propria libertà in un ambiente protetto. Un ulteriore giardino anteriore, accessibile direttamente dal soggiorno, estende la zona giorno nel verde. Una scala ben integrata con un ampio pianerottolo conduce al primo piano. Qui troverete quattro stanze versatili, ideali come camera da letto principale, cameretta dei bambini o ufficio. Due stanze offrono accesso a un balcone e invitano a soffermarsi. Una stanza con travi in legno a vista è particolarmente affascinante, creando un'atmosfera calda e unica. Un'altra stanza, situata in posizione tranquilla con vista sul giardino, dispone di un elegante armadio a muro, perfetto per riporre gli oggetti nella vita quotidiana in famiglia. Il bagno di questo piano è spazioso e dotato di vasca e doccia. Un WC separato si trova in una stanza adiacente. Oltre a un ripostiglio al secondo piano, adatto come lavanderia o locale hobby, la mansarda offre ulteriore spazio di stoccaggio. Il seminterrato parziale comprende il locale caldaia e un locale tecnico, oltre a due pratici ripostigli per provviste o articoli per la casa. Un garage, accessibile direttamente dal vialetto d'accesso, offre ulteriore comodità; un potenziale collegamento con l'interno della casa potrebbe ulteriormente migliorarla e rappresentare un'attraente estensione. Questa casa bifamiliare, strutturalmente solida, combina ampi spazi abitativi con un significativo potenziale di ammodernamento: un invito a chiunque desideri creare una casa secondo la propria visione. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per una visita per sperimentare in prima persona le possibilità che questa proprietà offre.

**Codice oggetto: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr**

## Ulteriori informazioni

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 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 Handelsregisterauszugs, 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: 25057021 - 28329 Bremen - Gartenstadt Vahr**

## **Partner di contatto**

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

**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)**

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

---

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