

Bremen – Neue Vahr Nord

# Appartamento luminoso con balcone chiuso

*Codice oggetto: 25057040*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 155.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 63,57 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

Codice oggetto: 25057040 - 28329 Bremen – Neue Vahr Nord

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

Codice oggetto: 25057040 - 28329 Bremen – Neue Vahr Nord

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25057040
Superficie netta	ca. 63,57 m <sup>2</sup>
Piano	1
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1960

Prezzo d'acquisto	155.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 25057040 - 28329 Bremen – Neue Vahr Nord

## Dati energetici

Riscaldamento	Tele	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	12.11.2028	Consumo finale di energia	140.39 kWh/m²a
		Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1960

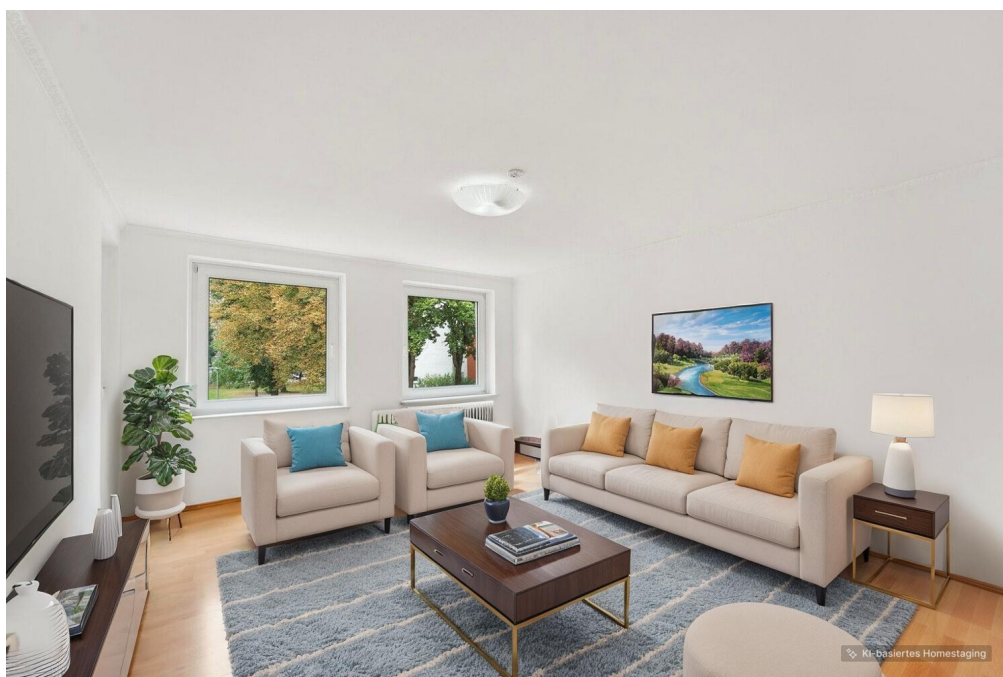
Codice oggetto: 25057040 - 28329 Bremen – Neue Vahr Nord

## La proprietà



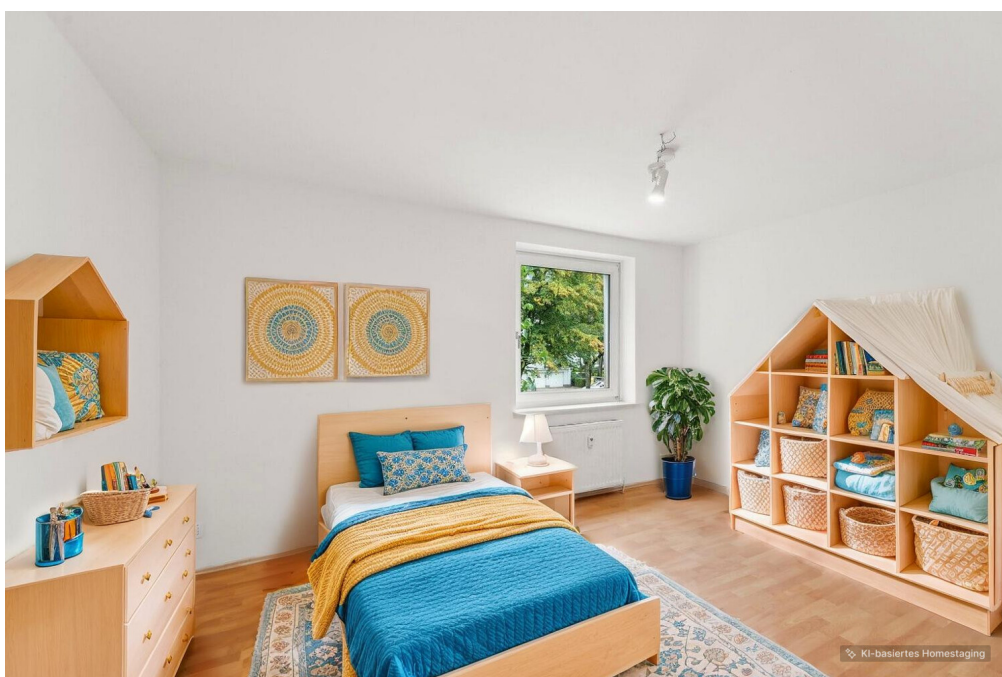
Codice oggetto: 25057040 - 28329 Bremen – Neue Vahr Nord

## La proprietà



Codice oggetto: 25057040 - 28329 Bremen – Neue Vahr Nord

## La proprietà



Codice oggetto: 25057040 - 28329 Bremen – Neue Vahr Nord

## La proprietà



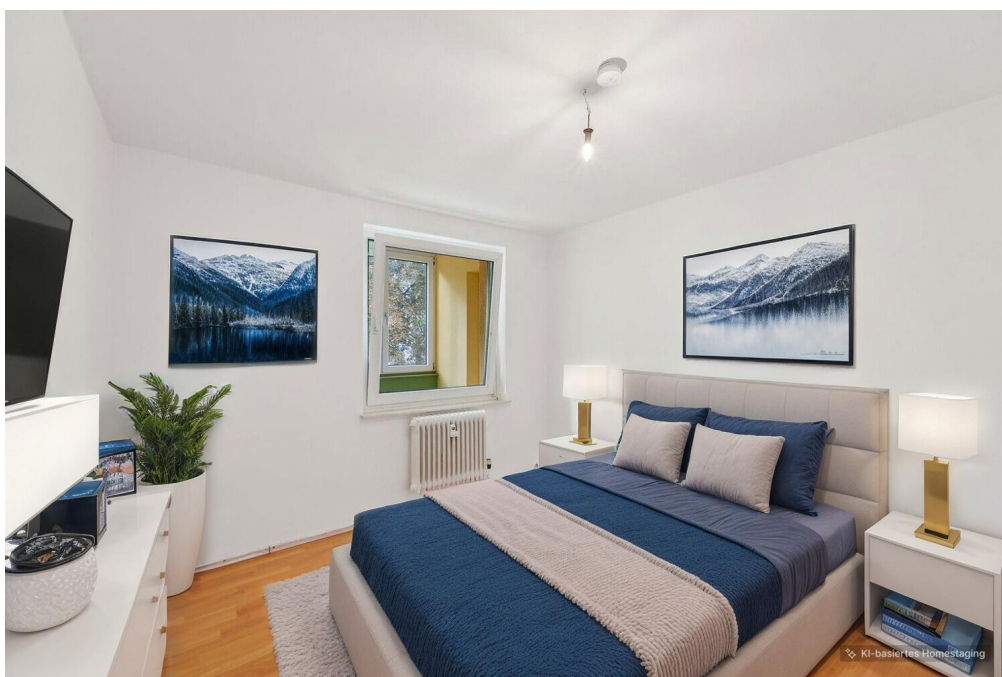
Codice oggetto: 25057040 - 28329 Bremen – Neue Vahr Nord

## La proprietà



Codice oggetto: 25057040 - 28329 Bremen – Neue Vahr Nord

## La proprietà



Codice oggetto: 25057040 - 28329 Bremen – Neue Vahr Nord

## 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: 25057040 - 28329 Bremen – Neue Vahr Nord

## 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: 25057040 - 28329 Bremen – Neue Vahr Nord**

## Una prima impressione

Benvenuti in questo appartamento ben curato, che colpisce per la sua distribuzione ben studiata e le sue possibilità di design. L'appartamento si trova in un edificio plurifamiliare risalente al 1960, caratterizzato da una solida costruzione e dalla posizione in una zona residenziale consolidata. Con una superficie abitabile di circa 63,57 m<sup>2</sup> e un totale di 3 locali, questo immobile offre diverse possibilità di utilizzo e ampio spazio per coppie, piccole famiglie o pendolari. Entrando nell'appartamento, si viene accolti da un luminoso corridoio, che offre un comodo accesso a tutte le stanze e spazio aggiuntivo per un guardaroba o armadi. Subito alla vostra sinistra si trova la prima stanza, ideale come camera da letto. Alla vostra destra si trova il bagno, che potrebbe essere ampliato spostando la parete. Il bagno è funzionale. Una finestra garantisce ventilazione naturale e luce naturale. Dal corridoio, la seconda stanza sulla destra è la cucina. Questo spazio compatto può essere arredato a vostro piacimento con i mobili che preferite o con una moderna cucina componibile e pavimenti. C'è anche spazio sufficiente per una piccola zona pranzo. Di fronte, si trova il luminoso soggiorno, dove le ampie finestre creano un'atmosfera piacevole e inondata di luce naturale. Il balcone adiacente e chiuso amplia lo spazio abitativo ed è ideale come ulteriore spazio per rilassarsi o come rifugio verde con vista sui dintorni. Che venga utilizzato come angolo lettura, veranda o sala colazione, offre numerose possibilità, indipendentemente dal tempo. Le ampie finestre assicurano che la stanza rimanga luminosa e creano un ambiente confortevole. La terza stanza può essere utilizzata, ad esempio, come camera da letto, cameretta o ufficio. Grazie alla sua disposizione pratica, questa stanza può essere progettata liberamente secondo i propri gusti, lasciando ampio spazio alle proprie idee di arredamento. L'appartamento si trova in una zona residenziale tranquilla ma centrale, ben collegata ai mezzi pubblici e con tutti i negozi, le scuole e i medici nelle immediate vicinanze. L'appartamento comprende un deposito biciclette in comune e un deposito privato. I residenti hanno inoltre accesso a servizi comuni come una lavanderia e un deposito biciclette.

**Codice oggetto: 25057040 - 28329 Bremen – Neue Vahr Nord**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie liegt in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet im Stadtteil Bremen-Vahr. Die Umgebung bietet eine angenehme Mischung aus Mehrfamilienhäusern, kleineren Wohnanlagen und Grünflächen, die zum Spazieren und Verweilen einladen.

### Verkehrsanbindung & öffentliche Verkehrsmittel:

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Haltestelle, die von der Buslinie 24 bedient wird. Diese Linie verbindet das Wohngebiet direkt mit dem Stadtzentrum und weiteren wichtigen Stadtteilen. Ergänzt wird das Angebot durch eine Nachtbuslinie, die auch außerhalb der regulären Betriebszeiten Mobilität gewährleistet. Für Pendler ist außerdem die Anbindung an regionale Bahnverbindungen gut erreichbar. Autofahrer profitieren von der Nähe zu den Hauptverkehrsstraßen, die schnelle Verbindungen in alle Richtungen ermöglichen.

### Bildungseinrichtungen:

Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind gut und fußläufig erreichbar. Auch durch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr können Bildungseinrichtungen in angrenzenden Stadtteilen bequem erreicht werden.

### Gesundheitsversorgung:

Die medizinische Versorgung ist sehr gut: Zahlreiche Allgemein- und Fachärzte sowie Apotheken sind in der Umgebung vorhanden, sodass kurze Wege im Bedarfsfall garantiert sind.

### Einkaufsmöglichkeiten & Freizeit:

Die Nachbarschaft bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Fachgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe. Freizeitangebote werden durch nahegelegene Parks, Sportanlagen und Grünflächen ergänzt, die zu Spaziergängen, Jogging oder sportlichen Aktivitäten einladen.

### Fazit:

Die Lage vereint ruhiges Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Besonders die Buslinie 24, ergänzt durch eine Nachtbuslinie, sorgt für eine sehr gute Erreichbarkeit von Innenstadt und angrenzenden Stadtteilen. Das Wohngebiet ist damit ideal für Familien, Berufstätige und alle, die Wert auf eine ausgewogene Mischung aus Wohnqualität, Mobilität und Versorgung legen.

**Codice oggetto: 25057040 - 28329 Bremen – Neue Vahr Nord**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.11.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 140.39 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

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: 25057040 - 28329 Bremen – Neue Vahr Nord

## 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)