

Lilienthal

# Ruhig gelegenes Einfamilienhaus mit Charme, Garten und individuellem Gestaltungsspielraum

Codice oggetto: 26346022



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

PREZZO D'ACQUISTO: 349.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 84 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 487 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26346022 - 28865 Lilienthal**

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

Codice oggetto: 26346022 - 28865 Lilienthal

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26346022
Superficie netta	ca. 84 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a falde spezzate
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1990
Garage/Posto auto	1 x Carport, 4 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	349.500 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2015
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 48 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 26346022 - 28865 Lilienthal

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>156.90 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>01.07.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>E</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1990</b>

Codice oggetto: 26346022 - 28865 Lilienthal

## La proprietà



Codice oggetto: 26346022 - 28865 Lilienthal

## La proprietà



Codice oggetto: 26346022 - 28865 Lilienthal

## La proprietà



Codice oggetto: 26346022 - 28865 Lilienthal

## La proprietà



Codice oggetto: 26346022 - 28865 Lilienthal

## La proprietà



Codice oggetto: 26346022 - 28865 Lilienthal

## La proprietà



Codice oggetto: 26346022 - 28865 Lilienthal

## La proprietà



Codice oggetto: 26346022 - 28865 Lilienthal

## La proprietà



Codice oggetto: 26346022 - 28865 Lilienthal

## La proprietà



Codice oggetto: 26346022 - 28865 Lilienthal

## La proprietà



Codice oggetto: 26346022 - 28865 Lilienthal

## La proprietà



Codice oggetto: 26346022 - 28865 Lilienthal

## La proprietà



🏠 KI-basiertes Bild

Codice oggetto: 26346022 - 28865 Lilienthal

## La proprietà



Codice oggetto: 26346022 - 28865 Lilienthal

## La proprietà



Codice oggetto: 26346022 - 28865 Lilienthal

## La proprietà



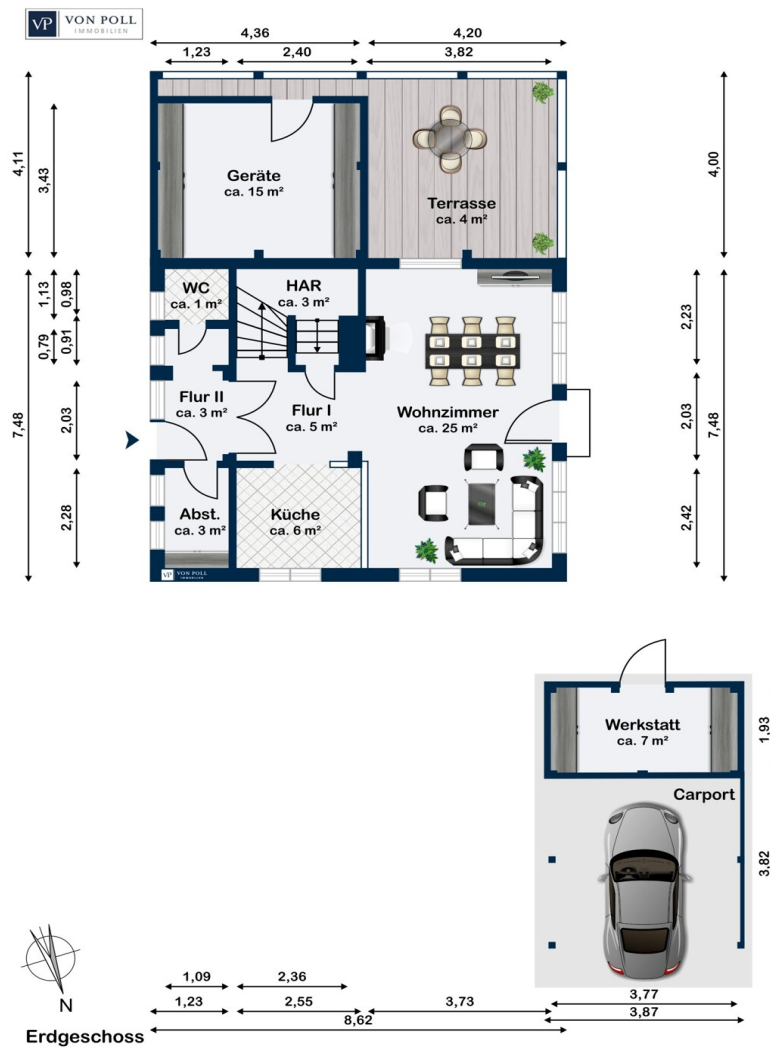
Codice oggetto: 26346022 - 28865 Lilienthal

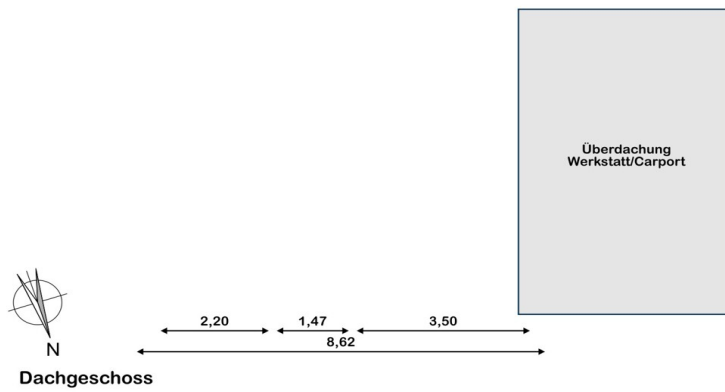
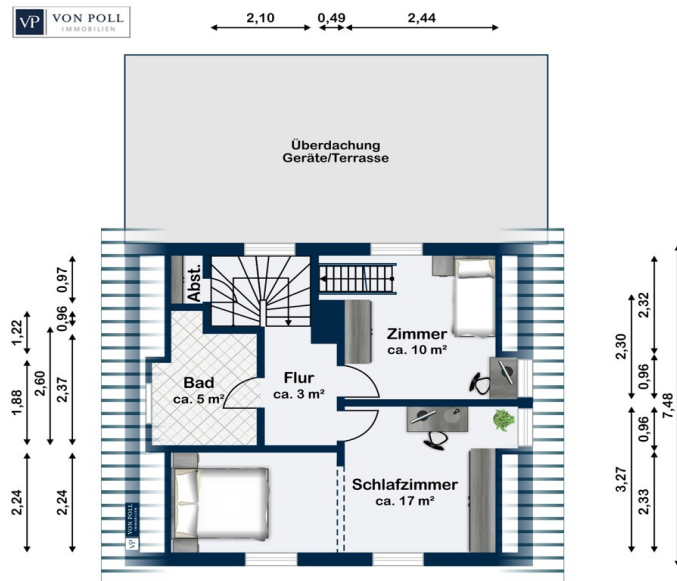
## La proprietà

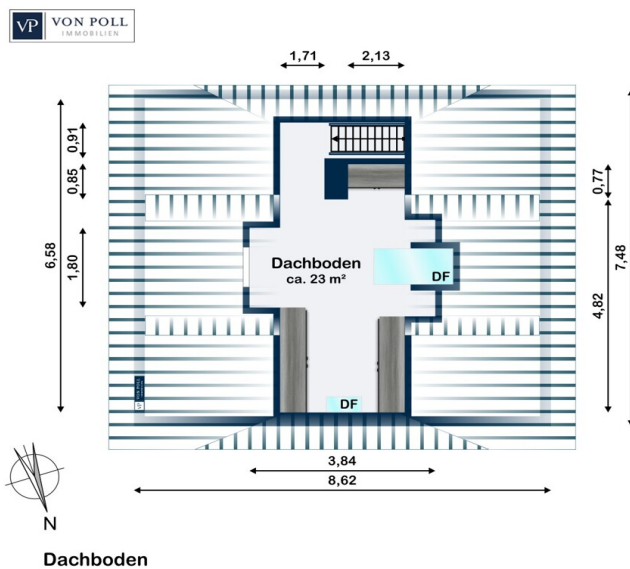


Codice oggetto: 26346022 - 28865 Lilienthal

# Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26346022 - 28865 Lilienthal**

## Una prima impressione

Dieses attraktive Einfamilienhaus auf einem 487 m<sup>2</sup> großen, liebevoll angelegten Grundstück in hervorragender Lage bietet Ihnen die ideale Möglichkeit, Ihr neues Zuhause nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Sie betreten die Immobilie über den geschützten Eingangsbereich und gelangen zunächst in einen praktischen Windfang mit Garderobe. Von hier aus erreichen Sie das Gäste-WC sowie den Hauswirtschaftsraum. Über den Flur gelangen Sie in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der das Herzstück des Hauses bildet. Der gemütliche Kamin schafft hier eine behagliche Atmosphäre, während die offene Küche mit Tresen harmonisch in den Wohnbereich integriert ist und zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und einen schönen Blick in den Garten. Im gesamten Erdgeschoss sorgt die im Jahr 2008 installierte Fußbodenheizung für angenehmen Wohnkomfort. Die Wohnfläche des Erdgeschosses beträgt rund 48 m<sup>2</sup>.

Über die Treppe gelangen Sie in das Dachgeschoss. Hier stehen Ihnen ein großzügiges Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Von diesem Zimmer führt eine weitere Treppe in den ausgebauten Spitzboden. Dieser bietet zusätzliche Nutzfläche und eignet sich hervorragend als Hobbyraum, Spielzimmer oder großzügiger Stauraum. Insgesamt verfügt das Dachgeschoss über rund 36 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ergänzt durch etwa 23 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Dachboden.

Das grüne und pflegeleicht angelegte Grundstück bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung im Freien. Besonders hervorzuheben sind die offene sowie die überdachte Terrasse, die zu jeder Jahreszeit einen angenehmen Rückzugsort bieten. Ein besonderes Highlight ist die Outdoor-Bar, die ideale Voraussetzungen für gesellige Grillabende, Familienfeiern oder entspannte Sommerabende mit Freunden schafft.

Angrenzend befindet sich ein praktisches Gartenhaus mit integrierter Werkstatt, das vielseitig genutzt werden kann und zusätzlichen Stauraum bietet. Ergänzt wird das Angebot durch einen Carport mit angeschlossenem Schuppen sowie weitere Stellplätze auf dem Grundstück. Insgesamt stehen neben der Wohnfläche rund 48 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche zur Verfügung, die sich auf Werkstatt, Gerätehaus, Hauswirtschaftsraum und Dachboden verteilen.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem gepflegten, ihrem Baujahr entsprechenden Zustand. Gleichzeitig besteht in verschiedenen Bereichen Modernisierungs- und

**Renovierungsbedarf, sodass Käufer die Möglichkeit haben, ihre eigenen Vorstellungen und Wohnwünsche zu verwirklichen. Mit einer Wohnfläche von ca. 83,9 m<sup>2</sup> sowie einer zusätzlichen Nutzfläche von rund 48,3 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus eine hervorragende Grundlage für Paare oder kleine Familien, die das Potenzial der hervorragenden Lage erkennen und sich ein individuelles Zuhause mit langfristigem Wert schaffen möchten.**

**Codice oggetto: 26346022 - 28865 Lilienthal**

## **Dettagli dei servizi**

- **Ruhige Wohnlage in Lilienthal**
- **Großzügiger Außenbereich mit zwei Terrassen, Garten und Gartenhaus/Werkstatt**
- **Fußbodenheizung im Erdgeschoss**
- **Gemütlicher Kamin im Wohn- und Essbereich**
- **Solide und wertbeständige Bausubstanz**
- **Carportstellplatz mit integriertem Schuppen**
- **Zusätzliche Frestellplätze auf dem Grundstück**
- **Gepflegtes Grundstück mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten**

**Codice oggetto: 26346022 - 28865 Lilienthal**

## **Tutto sulla posizione**

Die Immobilie befindet sich in einer beliebten Wohnlage der Gemeinde Lilienthal, unmittelbar vor den Toren der Hansestadt Bremen. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre, gewachsene Nachbarschaften und eine ausgezeichnete Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit aus.

Das Ortszentrum von Lilienthal ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Banken, Restaurants und Cafés. Familien profitieren von einem vielfältigen Bildungsangebot mit Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulen in komfortabler Entfernung.

Besonders attraktiv ist die hervorragende Anbindung an Bremen. Die Straßenbahnlinie 4 verbindet Lilienthal direkt mit der Bremer Innenstadt und ermöglicht eine bequeme Erreichbarkeit zahlreicher Arbeitsplätze, Einkaufsmöglichkeiten und kultureller Einrichtungen. Ergänzt wird das Angebot durch verschiedene Busverbindungen sowie eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Ein weiterer Pluspunkt ist der hohe Freizeit- und Erholungswert der Region. Die weitläufigen Wiesen- und Moorlandschaften, die Wümmeniederung sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege laden zu ausgedehnten Aktivitäten in der Natur ein. Sportvereine, Freizeiteinrichtungen und kulturelle Angebote tragen zusätzlich zu der hohen Lebensqualität bei.

Die Lage vereint somit die Vorzüge eines ruhigen und grünen Wohnumfeldes mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer schnellen Erreichbarkeit der Bremer Innenstadt – eine Kombination, die Lilienthal seit Jahren zu einem der gefragtesten Wohnstandorte im Bremer Umland macht.

**Codice oggetto: 26346022 - 28865 Lilienthal**

## **Ulteriori informazioni**

**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: 26346022 - 28865 Lilienthal**

## **Partner di contatto**

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

**Thomas Maruhn**

---

**Ostertorstraße 4 + 6, 27283 Verden (Aller)**

**Tel.: +49 4231 - 87 03 52 0**

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

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

---

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