

Lemwerder

## Einfamilienhaus in ländlicher Lage

*Número da propriedade: 26293003*



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

**PREÇO DE COMPRA: 165.000 EUR • ÁREA: ca. 95 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 1.475 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 26293003 - 27809 Lemwerder

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26293003 - 27809 Lemwerder

## Numa vista geral

Número da propriedade	26293003	Preço de compra	165.000 EUR
Área	ca. 95 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	16.01.2026	Tipo de construção	Sólido
Quartos	6	Móveis	Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Casas de banho	1		
Ano de construção	1910		
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 26293003 - 27809 Lemwerder

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	297.97 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	06.01.2036	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1910

Número da propriedade: 26293003 - 27809 Lemwerder

## O imóvel



Número da propriedade: 26293003 - 27809 Lemwerder

## O imóvel



Número da propriedade: 26293003 - 27809 Lemwerder

## O imóvel



Número da propriedade: 26293003 - 27809 Lemwerder

## O imóvel



Número da propriedade: 26293003 - 27809 Lemwerder

## O imóvel



Número da propriedade: 26293003 - 27809 Lemwerder

## O imóvel



Número da propriedade: 26293003 - 27809 Lemwerder

## O imóvel



Número da propriedade: 26293003 - 27809 Lemwerder

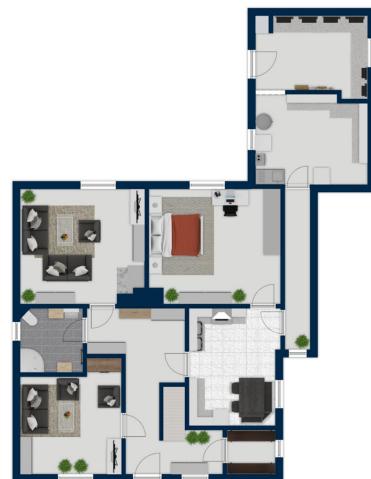
## O imóvel



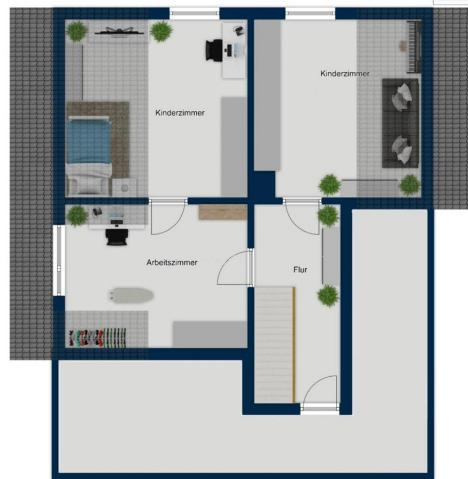
Número da propriedade: 26293003 - 27809 Lemwerder

## Plantas dos pisos

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26293003 - 27809 Lemwerder

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1910 mit einer Wohnfläche von ca. 95 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.475 m<sup>2</sup>.

Die Immobilie bietet eine solide Grundlage für individuelles Wohnen und überzeugt insbesondere durch die weitläufige Grundstücksfläche mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Im Laufe der Jahre wurden wesentliche Bereiche des Hauses instand gehalten: Die Fassade wurde ca. 1980 erneuert und zusätzlich mit Iso-Schaum gedämmt, das Dach in den Jahren ca. 1980 bis 1985 aufgefrischt. Das Leitungssystem stammt aus ca. 1995. Das Duschbad wurde 2010 erneuert und präsentiert sich funktional sowie zeitgemäß. Kunststofffenster aus dem Jahr 1976 sowie Rollläden ergänzen die Ausstattung.

Die Heizungsanlage ist aus dem Jahr 1995 und befindet sich in einem separaten Heizungsraum. Auch im Alltag bietet das Haus praktische Mehrwerte: Neben der Küche stehen eine Speisekammer und ein Abstellraum zur Verfügung, ideal für Vorräte, Haushaltsgeräte und zusätzlichen Stauraum.

Eine Werkstatt eröffnet weitere Möglichkeiten für Hobby, Handwerk oder Lagerzwecke. Eine manuelle Markise sorgt bei Bedarf für angenehmen Schatten und rundet den Außenbereich sinnvoll ab. Insgesamt eignet sich die Immobilie für Käufer, die ein Haus mit nachvollziehbarer Instandhaltung, großem Grundstück und guter Basis für die Umsetzung eigener Wohnideen suchen.

Número da propriedade: 26293003 - 27809 Lemwerder

## Detalhes do equipamento

- Baujahr 1910
- Wohnfläche ca. 95m<sup>2</sup>
- Grundstück ca. 1.475m<sup>2</sup>
- Kunststofffenster aus 1973
- Rollläden
- Duschbad aus 2010
- Manuelle Markise
- Werkstatt
- Heizungsraum
- Heizung aus 1995
- Küche
- Speisekammer
- Abstellraum

Número da propriedade: 26293003 - 27809 Lemwerder

## Tudo sobre a localização

Die Gemeinde Lemwerder liegt im Süden der Wesermarsch auf der linken Weserseite gegenüber dem Bremer Stadtteil Vegesack.

Die Gemeinde grenzt im Nordwesten an die Gemeinde Berne und im Nordosten sowie im Osten an die Weser. Im Südosten grenzt sie an das Land Bremen, im Süden an die Stadt Delmenhorst und im Südwesten an die Gemeinde Ganderkesee.

Lemwerder ist über die B 212 erreichbar. Zwischen Bremen-Vegesack und Lemwerder besteht eine Autofährverbindung über die Weser mit zwei Fährschiffen. Innerhalb des Verkehrsverbundes Bremen-Niedersachsen (VBN) verkehren Linienbusse zwischen den einzelnen Ortsteilen Lemwerders sowie den Nachbarorten.

Número da propriedade: 26293003 - 27809 Lemwerder

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 297.97 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 26293003 - 27809 Lemwerder

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Heinz Stoffels

---

Mühlenstraße 7, 27777 Ganderkesee

Tel.: +49 4222 - 94 62 07 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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