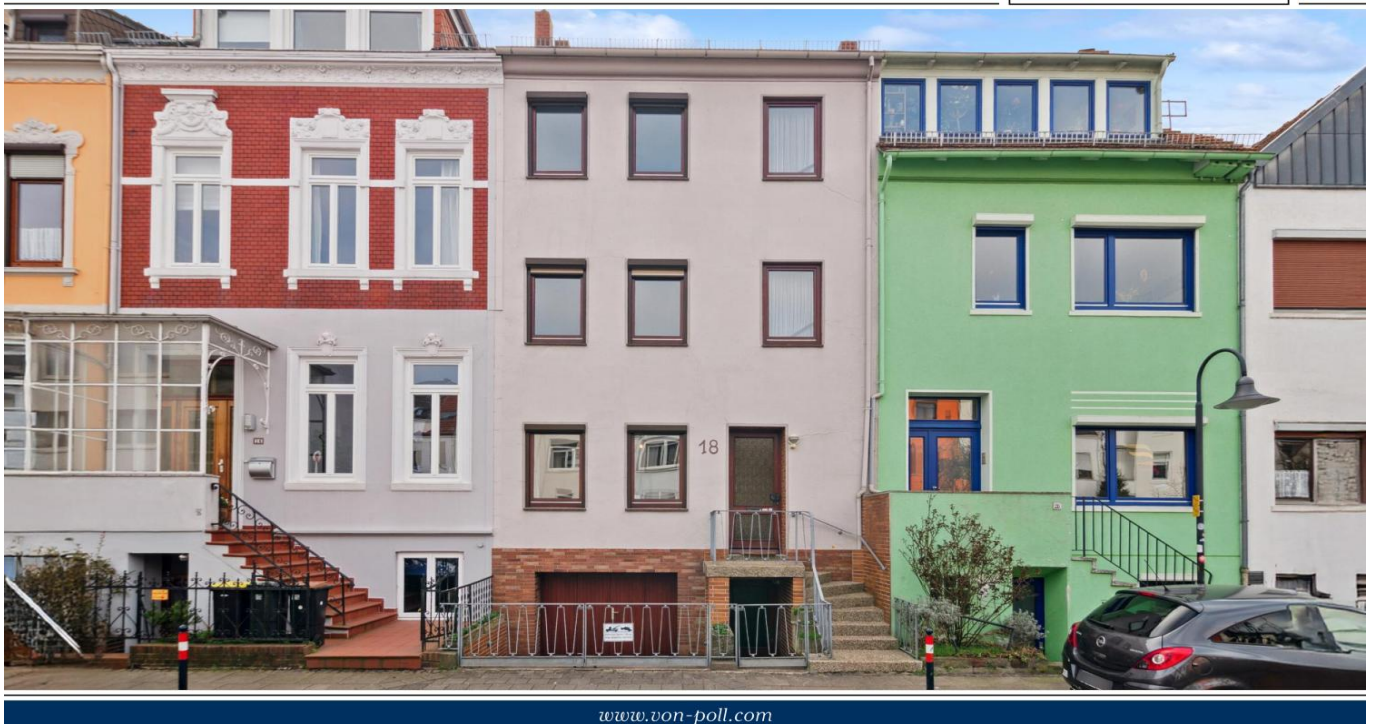


Bremen – Neustadt

# 1-3 Familienhaus in sehr guter Lage mit Garage und großem Garten

Objektnummer: 25057006



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

**KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 207 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 278 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25057006 - 28201 Bremen – Neustadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25057006 - 28201 Bremen – Neustadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	25057006
Wohnfläche	ca. 207 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1953
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	450.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1979
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25057006 - 28201 Bremen – Neustadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	236.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.02.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1953

Objektnummer: 25057006 - 28201 Bremen – Neustadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25057006 - 28201 Bremen – Neustadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25057006 - 28201 Bremen – Neustadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25057006 - 28201 Bremen – Neustadt

## Die Immobilie





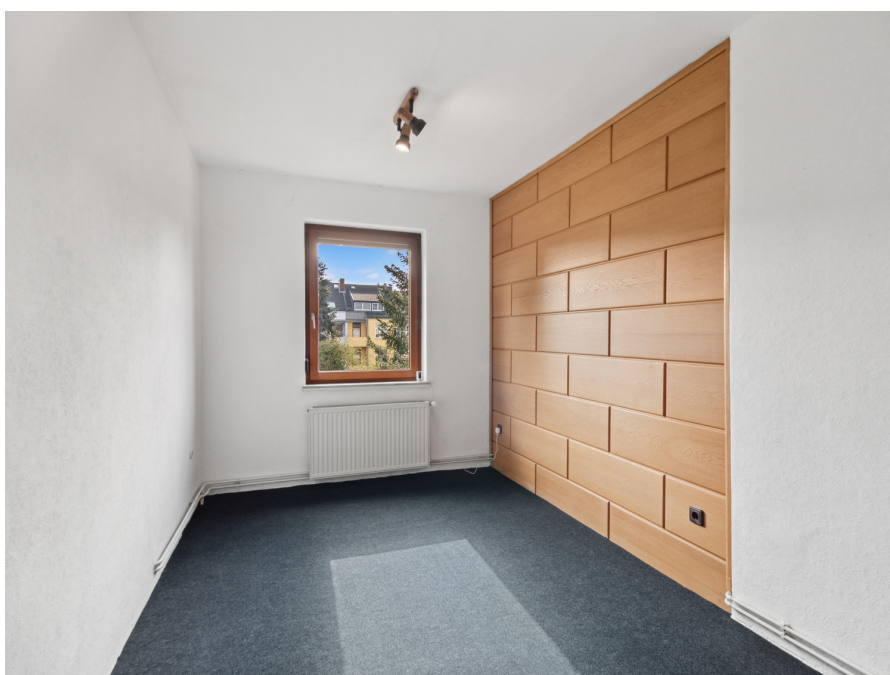
Objektnummer: 25057006 - 28201 Bremen – Neustadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25057006 - 28201 Bremen – Neustadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25057006 - 28201 Bremen – Neustadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25057006 - 28201 Bremen – Neustadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25057006 - 28201 Bremen – Neustadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25057006 - 28201 Bremen – Neustadt

## Die Immobilie

**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)

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25057006 - 28201 Bremen – Neustadt

## Ein erster Eindruck

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße im Herzen von der beliebten Bremer - Neustadt. In der Nähe befinden sich die Neustadtcontrescarpe mit Spielplätzen und dem Schwimmbad, die Fachhochschule und das Theater am Leibnizplatz. In der Neustadt gibt es eine große Auswahl an Geschäften, die weit über den täglichen Bedarf hinaus gehen. 1953 wurde das Haus wieder aufgebaut und in den gesamten Jahren danach liebevoll gepflegt und immer wieder saniert. Vom Eingangsbereich führt das Treppenhaus bis in den noch nicht ausgebauten Dachboden, der mit einer stattlichen Höhe von ca 3,80 noch eine große Fläche bietet. Im Erdgeschoß befindet sich ein offener großer Wohnraum mit Balkon und angrenzender Küche, einem Flur und einem Duschbad. Das erste Geschoß ist auf drei Zimmer, Balkon, Flur und ein WC verteilt. Das zweite Geschoß hat auch noch keine Dachschrägen und bietet weitere zwei Zimmer, ein Bad, einen Balkon und eine zweite Küche. Darüber befindet sich der große unausgebaute Dachraum. Der Keller ist durch einen separaten Eingang von der Straße oder über das Treppenhaus zu erreichen. Hier befindet sich neben dem Hausanschlussraum, einem Abstellraum unter der Treppe und einem WC auch ein Gartenzimmer, das als Bar genutzt wurde und der Hauswirtschaftsraum mit einem Zugang auf die Terrasse. Das besondere am Haus ist der sehr große Garten und damit einhergehend der weite Blick in diesen besonders großen Grüngürtel zwischen den Häusern, der in dieser Form innenstädtisch selten vorkommt. Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage im Haus und der Möglichkeit in der Einfahrt selbiger zu parken.

Objektnummer: 25057006 - 28201 Bremen – Neustadt

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- 2. Küche im 2. Obergeschoß
- Garage
- 3 Balkone
- Rollläden
- Souterrainzimmer (Bar)
- Hauswirtschaftsraum
- zusätzlicher Zugang zum Keller von der Straße
- Duschbad
- Wannenbad
- WC
- Terrasse
- WC im Keller



**Objektnummer: 25057006 - 28201 Bremen – Neustadt**

## Alles zum Standort

Das stilvolle Haus präsentiert sich im Bremer Stadtteil Neustadt. Es wurde in den vergangenen Jahrzehnten immer mehr ein zentrumsnaher Ortsteil, der Findorff und Teilen des Getteviertels Konkurrenz macht. Viele Kleinbetriebe nutzen den guten Ruf dieses Viertels und lassen sich hier nieder. Besonders attraktiv ist die Neustadt durch die Nähe zum Flughafen und gleichzeitig zur Innenstadt. Die viele "Bremer Häuser" im Jugendstil sind malerisch anzuschauen und die Nähe zur Weser und zur Schlachte (beides ist fußläufig zu erreichen) wird von vielen sehr geschätzt. Auch kulturell hat die Neustadt und die direkte Nachbarschaft einiges zu bieten: z.B. die Bremer Shakespeare Company und das Museum für moderne Kunst. Dieses Haus hat eine hervorragende Infrastruktur. Es liegt in einer Seitenstraße, fußläufig zur Strassenbahnlinie und Bus. Damit sind Flughafen, Bahnhof, Innenstadt und selbst die Universität von hier aus perfekt zu erreichen. Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe. Mit unzähligen Geschäften bietet der Buntentorsteinweg und die Seitenstrassen weit mehr Einkaufsmöglichkeiten als nur den täglichen Bedarf und der Wochenmarkt findet in der Pappelstrasse an 6 Tagen in der Woche statt. Es gibt auch sehr nette Cafés und Restaurants in der Nachbarschaft und die Rad- und Fußwege an der Weser bieten eine schöne Naherholungsmöglichkeit. Für Wassersportler ist außerdem der Werdersee eine attraktive Möglichkeit um z.B. zu rudern, surfen, schwimmen etc.

**Objektnummer: 25057006 - 28201 Bremen – Neustadt**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 236.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953. Die Energieeffizienzklasse ist G. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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. Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

Objektnummer: 25057006 - 28201 Bremen – Neustadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Stephan

---

Wachmannstraße 132 Bremen  
E-Mail: [bremen@von-poll.com](mailto:bremen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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